PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 15 ta' Lulju, 2022

Rikors Maħluf Nru: 41/2016

LOUIS BALDACCHINO U B'DIGRIET TAL-20 TA' MARZU, 2018 L-ATTI TAL-KAWŻA ĠEW TRASFUŻI F'ISEM L-EREDI UNIVERSALI ANNE BALDACCHINO, U DAN WARA L-MEWT TAL-ATTUR LOUIS BALDACCHINO

VS.

PERIT AIĊ STEPHEN FARRUGIA

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha magħmula mill-attur Louis Baldacchino sabiex huwa jitħallas għad-danni li jgħid li ġarrab minħabba żbalji u xogħol li ma sarx skont is-sengħa u l-arti mill-perit konvenvut waqt it-tfassil u l-bini tal-proprjetajiet tiegħu bin-numri 130 u 132, fi Triq D'Argens, l-Imsida;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-**<u>15 ta' Jannar, 2016</u>**, l-attur fisser li huwa kien qabbad lill-perit konvenut biex iħejji l-pjanti u l-applikazzjonijiet meħtieġa għall-iżvilupp tal-proprjetà tiegħu u kif ukoll sabiex jindokra x-xogħlijiet. Huwa tenna li matul ix-xogħlijiet irriżulta li

l-pjanti strutturali mħejjija mill-perit konvenut ma kinux jaqblu ma' dawk li kienu ġew approvati biex joħroġ il-permess għall-bini u li fl-istruttura tal-binja kienu ttieħdu diversi żbalji, fosthom żbalji fil-livelli u fil-pożizzjoni tal-kolonni. Żied jgħid ukoll li kienu saru strutturi li ma kinux meħtieġa, u li spiċċaw biex kabbru għalxejn l-ispejjeż relatati mal-binja u kif ukoll id-drittijiet tal-perit konvenut. Huwa spjega li minħabba f'hekk huwa spiċċa biex ġie f'qagħda fejn la kellu biżżejjed finanzi biex isewwi l-iżbalji msemmija u lanqas biex ilesti l-proġett. Għalhekk huwa kellu jwaqqaf il-proġett kollu meta kien għadu fil-livell tat-triq u spiċċa biex biegħ parti kbira minnu b'telf kbir għalih;

3. L-attur fisser li d-danni li huwa bata jikkonsistu: (i) fi spejjeż żejda li kellu jħallas għal struttura tal-konkos u ħadid li ma kinux meħtieġa, flimkien mad-drittijiet professjonali tal-perit konvenut fuq l-ispejjeż kif imkabbra; (ii) fit-telf ta' valur tal-proprjetà tiegħu minħabba l-iżbalji li kellhom jissewwew u l-istrutturi żejda li kellhom jitneħħew; u (iii) fit-telf ta' qligħ mill-kera tal-proprjetà tiegħu minħabba d-dewmien tal-proġett;

4. L-attur qal li huwa sejjaħ lill-perit konvenut biex jersaq għal-likwidazzjoni tad-danni iżda dan kien kollu għalxejn. Għalhekk huwa kellu jiftaħ din il-kawża fejn talab lill-qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara li r-rikorrent sofra danni b'riżultat ta' żbalji u xogħol ħażin u mhux skont is-sengħa u l-arti da parti tal-perit intimat fil-kors tal-ipproġettar u l-iżvilupp tal-proprjetà tar-rikorrent, fin-numri 130 u 132, Rue d'Argens, Msida; u*
>
> *2. Tillikwida tali danni sofferti mir-rikorrent u tordna lill-perit intimat iħallas tali danni kif likwidati;*
>
> *Bl-imgħaxijiet u bl-ispejjeż legali, inklużi tal-ittra uffiċjali u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju intavolati fl-istess ismijiet, bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni, u bir-riżerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri.»*

5. Il-perit Stephen Farruġia ppreżenta t-tweġiba maħlufa tiegħu fil-**15 ta' Frar, 2016**, u fiha huwa ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi mhux minnu li l-esponent ikkawża xi danni lir-rikorrent kif allegat mir-rikorrent;

2. Illi l-esponent wettaq l-inkarigu lilu fdat mir-rikorrent bi prudenza, diliġenza u attenzjoni ta' bonus paterfamilias kif rikjest minnu fil-liġi, tenut kont sija tal-esiġenzi tar-rikorrent innifsu kif ukoll tal-esiġenzi dettati min-natura tas-sit fejn sar l-iżvilupp;

3. Illi jsegwi li ma hemmx danni x'jiġu likwidati u l-esponent ma għandu jiġi ordnat iħallas l-ebda danni lir-rikorrent;

4. Illi f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent jinħtieġlu jipprova d-danni minnu allegati skont il-liġi, liema danni huma kkontestati;

5. Illi f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent ma jirrispondix għal danni naxxenti mill-fatt li r-rikorrent ma kellux mezzi finanzjarji biżżejjed biex ikompi bil-proġett tiegħu;

6. Salv risposti ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li sa minn issa jibqa' inġunt in subizzjoni.»

6. Fis-seduta tal-**<u>1 ta' Marzu, 2016</u>**, il-qorti ħatret lill-Professur Alex Torpiano bħala espert tekniku u lill-avukata Josette Grech bħala espert legali, sabiex flimkien jisimgħu l-provi, jagħmlu l-aċċessi meħtieġa u jippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom wara li l-partijiet jagħlqu l-provi tagħhom;

7. Matul is-smigħ ta' din il-kawża ġie nieqes l-attur Louis Baldacchino u għalhekk b'digriet mogħti fl-**<u>20 ta' Marzu, 2018</u>**, l-atti ġew trasfużi minn Louis Baldacchino għall-werrieta tiegħu Anne Baldacchino;

8. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tal-**<u>10 ta' Ottubru, 2019</u>** li ġiet miżmuma quddiem l-esperti maħtura mill-qorti;

9. L-esperti ġudizzjarji lestew ir-rapport tagħhom fit-**<u>2 ta' Lulju, 2021</u>**. L-attriċi ressqet mistoqsijiet in eskussjoni bil-miktub lill-esperti ġudizzjarji dwar ir-rapport imħejji

minnhom fil-25 ta’ Novembru, 2021. Dawn il-mistoqsijiet ġew imwieġba mill-esperti msemmija fid-29 ta’ Novembru, 2021;

10. Permezz ta’ nota ppreżentata fit-**12 ta’ Ottubru, 2021**, l-attriċi Anne Baldacchino talbet il-ħatra ta’ esperti addizzjonali skont l-**artikolu 677 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta**, iżda din it-talba tagħha ġiet rinunzjata waqt is-seduta tal-**31 ta’ Jannar, 2022**;

11. Fl-istess seduta, l-avukati tal-partijiet qablu li t-trattazzjoni tal-kawża kellha ssir kemm bil-miktub u kif ukoll bil-fomm. L-attriċi ressqet is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub fit-30 ta’ Marzu, 2022 (ara paġni 372 sa 383 tal-atti tal-kawża), filwaqt li l-konvenut ressaq is-sottomissjonijiet bil-miktub tiegħu fil-31 ta’ Mejju, 2022 (ara paġni 384 sa 386 tal-atti tal-kawża);

12. Inżammet seduta fit-**13 ta’ Ġunju, 2022** biex il-partijiet jagħmlu l-aħħar sottomissjonijiet tagħhom bil-fomm u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum;

Fatti

13. Louis Baldacchino xtara l-fond bin-numru 132, fi Triq D’Argens, l-Imsida fis-sena 1991. Huwa kien jgħix f’dan il-post sakemm iddeċieda li jiżviluppa s-sit. Fil-fatt, fis-sena 2004, huwa qabbad lill-perit R. Muscat Azzopardi sabiex dan iressaq applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jikseb permess għall-iżvilupp;

14. Wara li l-Awtorità bagħtet il-pjanti lura ħames darbiet, Louis Baldacchino biddel il-perit tiegħu u minflok huwa qabbad lill-perit Edwin Mintoff biex jeħodlu ħsieb l-applikazzjoni u l-proġett. Il-permess għall-iżvilupp inħariġlu f’Ġunju tas-sena 2007 u x-xogħol beda f’Marzu 2008;

15. Skont il-permess maħruġ, il-proġett kien sejjer ikollu: (i) garaxx b’sitta jew seba’ postijiet għall-parkeġġ li kellu jkollu aċċess b’rampa lejn Triq D’Argens; (ii) żewġ ħwienet fuq Triq Testaferrata u maħżen fuq Triq D’Argens fil-livell tat-triq; (iii) żewġ mezzanini

kummerċjali maqgħudin maż-żewġ ħwienet fil-livell terran, u appartament fuq Triq d'Argens fil-livell mezzan; (iv) żewġ appartamenti kull wieħed fit-tliet livelli ta' fuq; u (v) *penthouse* fuq nett fl-ogħla livell;

16. Ix-xogħol kien jinkludi t-twaqqigħ tal-fond bin-numru 132, u t-tħaffir fil-blat taħt il-fond biex jinbena garaxx. Skont Donald Galea, li jaħdem bħala xufier bl-*escavator*, biex sar it-tħammil ma nżammet l-ebda distanza minn mal-appoġġ. Fil-fatt ġara li waqt li kien qiegħed isir x-xogħol, sfronda s-saqaf tal-garaxx tal-post bin-numru 130, li jmiss ma' dak bin-numru 132;

17. Wara li Louis Baldacchino ftiehem mas-sid tal-post bin-numru 130 li jitwaqqa' l-garaxx kollu u jerġa' jinbena, ix-xogħol tkompla. Madankollu, waqt li l-blat kien qed jitħaffer sal-livell ta' Triq Testaferrata, inkixef bir fil-fond bin-numru 130, li kien jinsab taħt il-kantuniera tal-istess bini bin-numru 130. B'konsegwenza ta' dan, bdew joħorġu l-konsenturi u beda jseħħ xi ċaqliq, sakemm parti mid-dar iġġarrfet. Dan kien fl-14 ta' Marzu, 2008. Donald Galea kkonferma li waqt it-tħaffir kien instab il-bir li kien qiegħed taħt parti mid-dar, u barra minn hekk instabu wkoll xquq fil-blat;

18. Wara dan it-tiġrif, ix-xogħol fuq is-sit waqaf għal xi sentejn. Fis-26 ta' Marzu, 2008, is-sidien tal-postijiet li jinsabu fuq iż-żewġ naħat tal-post bin-numru 132, ħarġu mandat ta' inibizzjoni kontra t-tkomplija tal-proġett minn Louis Baldacchino, sakemm ma jiġix garantit lilhom li ma ssirilhomx ħsara. Is-sid tal-post bin-numru 130, Mark Borda, u Joseph Debono li kellu xi materjal maħżun f'dan il-fond, ukoll ħarġu mandat ta' inibizzjoni għal dan il-għan, fit-28 ta' Marzu, 2008.

19. Biex isolvi s-sitwazzjoni mas-sid tal-post bin-numru 130, Louis Baldacchino xtara d-dar li kienet iġġarrfet. Is-sid tal-fond bin-numru 134 kien fetaħ kawża (Ref: 630/08LFS); li matulha l-qorti kienet qabbdet lill-perit Mario Cassar biex iħejji rapport u jissuġġerixxi metodu ta' tħaffir u bini biex ix-xogħol ikun jista' jitkompla mingħajr ma ssir ħsara lill-post bin-numru 134;

20. Il-perit Mario Cassar kien indika żewġ alternattivi ta' kif kellu jsir ix-xogħol mal-blat taħt il-post bin-numru 134: (i) jew li jinbena ħajt tal-briks ta' ħxuna ta' 23ċm, mimli bil-konkos u rinforzat, b'distanza ta' 20ċm mill-wiċċ tal-blat, u bl-istess 20ċm jimtlew bil-konkos u jiġu msaħħa bil-ħadid – dan kollu fuq sies tal-konkos rinforzat wiesa' 85ċm u għoli 45ċm; (ii) jew li jinbena ħajt tal-konkos bil-ħxuna ta' 30ċm, imsaħħaħ bil-ħadid, u fuq sies tal-istess qies tal-ewwel alternattiva. Il-perit Cassar kien speċifika ukoll li fiż-żewġ alternattivi, kellhom isiru pilastri tal-konkos rinforzat tul l-istess ħajt;

21. Skont Louis Baldacchino, minħabba li huwa ħass li l-perit Edwin Mintoff ma kienx segwa x-xogħol, u lanqas ma kien żar is-sit meta kien sar it-tiġrif, huwa ddeċieda li ma jaħdimx aktar bih, u qabbad lill-konvenut perit Farruġia biex jieħu l-proġett f'idejh. Dan il-proġett issa kien mifrux fuq żewġ postijiet, dak bin-numru 130 u dak bin-nurmu 132;

22. It-tilwima mas-sidien tal-post bin-numru 134 ġiet solvuta bi ftehim datat April 2012, fejn Louis Baldacchino ntrabat li jħallas lill-istess sidien is-somma ta' Lm7,720, iċedi sehmu mill-ħajt komuni tal-appoġġ, jibni ħajt apparti, u li x-xogħol isir skont *Method Statement* kif imfassal mill-konvenut Farruġia u b'ħarsien tal-indikazzjonijiet mogħtija mill-Perit Mario Cassar. Wara dan il-ftehim seta' jkompli x-xogħol, l-ewwel bit-twaqqigħ tal-post bin-numru 130 u wara bit-tħaffir tal-blat – bit-*trencher* mal-appoġġ, u l-kumplament bi *drum cutter*;

23. Miż-żewġ alternattivi mogħtija mill-perit Mario Cassar dwar kif kellu jsir ix-xogħol mal-appoġġ tal-post bin-numru 134, intagħżlet is-sistema tal-ħajt tal-konkos. Skont Donald Galea (tal-iskavar) u Kevin Azzopardi (il-bennej), ix-xogħol sar biċċa biċċa u bil-galbu;

24. F'dan l-istadju l-perit konvenut talab li jsir stħarriġ fil-kwalità tal-blat, liema stħarriġ sar mill-kumpanija *Terracore*, f'Mejju 2013;

25. Fil-pjanti mfassla mill-konvenut Farruġia għall-applikazzjoni li saret lill-Awtorità tal-Ippjanar fit-22 ta' Jannar, 2009 sabiex jinkiseb permess (PA00239/09), ġew approvati: (i) garaxx li jesa' disa' spazji għall-parkeġġ, b'rampa li titla' minn dan il-livell għal Triq

D'Argens; (ii) livell terran b'erba' ħwienet fuq Triq Testaferrata u tliet postijiet għall-parkeġġ fuq Triq D'Argens; (iii) livell mezzan b'erba' mħażen li jikkomunikaw mal-ħwienet ta' taħthom fuq Triq Testferrata, u appartament; (iv) ħdax-il appartament fuq tliet livelli; u (v) żewġ *penthouses* fuq nett. F'dawn il-pjanti: (i) il-livell tal-ħwienet fuq in-naħa ta' Triq Testaferrata jidher ogħla minn Triq Testaferrata b'madwar żewġ/tliet filati; (ii) ma jidhru l-ebda kolonni interni fil-livell tal-garaxx; (iii) il-faċċata oriġinali tal-bini fuq Triq D'Argens ġiet miżmuma, filwaqt li fuq Triq Testaferrata l-faċċata hija ġdida, simmetrika, b'erba' fetħiet ta' qisien ugwali għall-ħwienet, u bejn il-fetħiet hemm tliet pilastri tal-istess qies; u (iv) il-livell tad-dħul għall-appartamenti fuq Triq D'Argens, jidher li huwa tliet (skont Sezzjoni) jew għaxar (skont il-pjanta ta' *Level 0*) turġien l-isfel minn Triq d'Argens;

26. F'Mejju 2015, il-konvenut Farruġia daħħal applikazzjoni oħra mal-Awtorità tal-Ippjanar (PA 02124/10), biex jiġu approvati xi tibdiliet mixtieqa fil-konfigurazzjoni tal-blokka, iżda minkejja li din l-applikazzjoni ġiet approvata, Louis Baldacchino għażel li jkompli jaħdem skont il-pjanta li kienet ġiet approvata fil-permess bin-numru PA 00239/09;

27. Skont Louis Baldacchino, matul it-twettiq tax-xogħol huwa nduna li l-ispejjeż tal-livell tal-garaxx kienu telgħu ħafna aktar milli ħaseb, tant li wasal f'sitwazzjoni li kellu jagħti lill-bennej, Kevin Azzopardi, is-somma ta' €171,267.14 (ara l-kostituzzjoni ta' debitu mehmuż bħala Dok. A22 mal-affidavit ta' Louis Baldacchino), minbarra l-ammont ta' €115,000 li kien diġà ħallsu (ara Dok. A20 mehmuż mal-affidavit ta' Louis Baldacchino), u dan meta kien għadu lanqas sar is-saqaf tal-garaxx. Dan wassal biex il-kuntrattur waqaf jaħdem, u telaq mis-sit (ara l-ittra elettronika datata 5 ta' Marzu 2014 mibgħuta minn Kevin Azzopardi, immarkata bħala Dok. SF08);

28. F'dan l-istadju, fiċ-ċirkostanzi ta' diffikultà finanzjara serja, Louis Baldacchino ddeċieda li jbiegħ parti mill-proġett tiegħu lill-kumpanija 2R's Ltd. Il-bejgħ sar b'kuntratt datat 15 April, 2015 fl-atti tan-nutar Mario Buġeja (ara Dok. MB4), u kien jinkludi l-livell tal-garaxx, il-livell terran u dak mezzan, eskluż: (i) parti mil-livell terran biex isir garaxx fuq Triq D'Argens, (ii) parti mill-ewwel livell (*first floor level*) biex isir appartament, u (iii) mit-

tieni livell (*second floor)* 'il fuq, li kellhom jibqgħu proprjetà ta' Louis Baldacchino. Dan il-bejgħ sar bil-prezz ta' €340,000, maqsuma fl-ammont ta' €171,400 biex jinqata' d-dejn mal-bennej, u l-ammont ta' €168,600 biex il-kumpannija 2R's Ltd tibni l-kumplament tal-proġett kif approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar. Fost il-kundizzjonijiet tal-bejgħ kien hemm li: (i) Louis Baldacchino jeħles il-proprjetà mill-privileġġ reġistrat mill-konvenut Farruġia għad-drittijiet professjonali tiegħu; (ii) ix-xogħol ta' kisi, tibjid, aperturi ta' barra u tal-parti komuni kellu jkun uniformi; u (iii) l-ispejjeż tal-kisi u tibjid, *lift, railings* eċċ. fil-partijiet komuni kellhom jinqasmu bejn il-partijiet *pro rata*, skont in-numru ta' appartamenti. Louis Baldacchino żamm id-dritt li jibni livelli addizzjonali fuq il-binja;

29. Wara dan il-bejgħ, il-kumpannija 2R's Ltd qabbdet lill-Perit Tancred Mifsud, biex jieħu ħsieb il-proġett. F'dak l-istadju, il-konvenut Farruġia kien bagħat kont għad-drittijiet professjonali tiegħu fl-ammont ta' €31,796.84, u rreġistra privileġġ speċjali fuq il-proprjetà inkwistjoni sakemm jiġi mħallas. Eventwalment il-konvenut Farruġia ġie mħallas mingħajr preġudizzju u mingħajr l-ebda ammissjoni min-naħa la ta' Louis Baldacchino u lanqas tiegħu, u għalhekk il-privileġġ ġie mneħħi. Fl-istess żmien, Louis Baldacchino qabbad lill-perit Elena Borġ Costanzi biex hija tħejji rapport fuq l-istruttura li ġiet ippreparata mill-konvenut Farruġia, u dwar d-dritt professjonali li talab u ġie mħallas l-istess konvenut;

30. B'dan ir-rapport f'idejh, imbagħad Louis Baldacchino fetaħ din il-kawża;

Konsiderazzjonijiet

31. Din hija kawża li tolqot ir-relazzjoni kuntrattwali ta' bejn missier l-attriċi, Louis Baldacchino, u l-perit tiegħu li jiġi l-konvenut Stephen Farruġia;

32. Skont l-attriċi l-konvenut wettaq għadd ta' żbalji matul l-eżekuzzjoni tal-inkarigu tiegħu bħala l-perit ta' Louis Baldacchino fir-rigward tal-proġett, li dan tal-aħħar ried iwettaq fuq il-proprjetajiet tiegħu bin-numri 130 u 132, fi Triq D'Argens, l-Imsida. Dawn kienu: (i) żbalji fil-livell tas-soqfa tal-binja; (ii) żbalji fil-pożizzjoni tal-kolonni fis-

sular t'isfel; (iii) disinn tal-istruttura tal-binja li kien esaġerat; u (iv) żidiet artifiċjali fl-ispejjeż tal-kostruzzjoni, u b'konsegwenza t'hekk, tad-drittijiet professjonali li kienu dovuti lilu;

33. Skont l-attriċi, minħabba dan, missierha spiċċa biex ġarrab telf finanzjarju għaliex:

i. huwa kellu joħroġ iżjed flus milli fil-fatt kien meħtieġ għall-konkos u ħadid li ntuża għall-kostruzzjoni tal-proġett minħabba l-mod li bih ġiet iddisinjata l-binja;
ii. minħabba l-iżbalji fid-disinn kellhom isiru tibdiliet strutturali li swewlu l-flus, jew baxxa mill-valur tal-post;
iii. huwa kellu jħallas aktar drittijiet professjonali, minħabba fiż-żieda tal-ispejjeż tal-kostruzzjoni;
iv. id-dewmien fil-kostruzzjoni wasslu biex ġarrab telf ta' qligħ minn kirjiet potenzjali; u
v. minħabba l-problemi finanzjarji li daħħlitu fihom iż-żieda fl-ispejjeż tal-kostruzzjoni, huwa kellu jbiegħ parti mill-proġett b'telf;

34. Għalkemm mill-atti ma jidhirx li ġie ppreżentat xi ftehim bejn Louis Baldacchino u l-perit konvenut, m'hemmx kontestazzjoni li l-inkarigu kien ingħata minn Louis Baldacchino, u li dan kien ġie aċċettat mill-perit konvenut. Minn dak li joħroġ mill-atti tal-kawża jirriżulta li r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet hija waħda ta' kiri ta' xogħol u ta' industrija, kif mifhuma taħt l-**artikolu 1623 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Il-ġurisprudenza tagħraf bejn żewġ suriet ta' kuntratti ta' kiri ta' xogħol: dak ta' *locatio operarum* u dak ta' *locatio operis* (ara *inter alia* ***John Andrea Bonnici v. Wisq Reverendu Dun Giuseppe Cauchi et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Mejju, 1966 u ***Sue Bartolo v. Antoine Vassallo*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Novembru, 2005);

35. Kif jikteb il-**Professur V. Caruana Galizia**, f'paġna 752 tan-noti tiegħu dwar ***Lease (Pre-1995)***, stampati mill-Għaqda Studenti tal-Liġi,

> *«The "locatio operarum" may be defined as that contract in virtue of which a person (the lessor) binds himself towards another (the lessee) to perform a certain work or service, for a specified time and in return for a specified salary. The "locatio operis" may be defined as that contract whereby one of the parties (the lessor) binds himself to do a specified piece of work ("opera"), or to have it done for the other party (the lessee) in return for a specified salary.»*

36. Fil-każ tagħna, ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet mhijiex waħda ta' appalt iżda hija waħda ta' *locatio operarum* għaliex tirrigwarda l-għotja ta' servizzi professjonali (ara ***Perit Kurt Camilleri Burlo v. Fr Joseph Farruġia pro et noe***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Lulju, 2019);

37. Fejn ikun hemm ftehim bħal dan, anke jekk mhux bil-miktub, l-obbligu tal-perit ikun li jaqdi d-dmirijiet tiegħu lejn il-klijent b'reqqa u b'ħila raġonevoli. F'xogħlu, il-perit huwa fid-dmir li jieħu l-prekawzjonijiet kollha bil-prudenza u l-ħsieb ta' ġenitur tajjeb tal-familja (ara ***Anthony Saliba et v. Chev. Alfred Delia pro et noe et***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 24 ta' Ottubru, 2003). Ingħad fis-sentenza fl-ismijiet ***Malcolm Hardwood v. Joseph Aquilina et***, li ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Jannar, 2003, li d-doveri mpoġġija mil-liġi fuq perit li jkun inkarigat minn xogħol ta' kostruzzjoni huma bħal ta' kulħadd għaliex huwa jwieġeb għall-ħsara li tiġri bl-għemil tiegħu jekk ma jużax id-diliġenza, prudenza jew ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja (ara wkoll l-**artikoli 1032(1)** u **1033 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**);

38. Huwa miżmum ukoll fil-ġurisprudenza li l-perit li jiġi mqabbad biex jieħu ħsieb itella' binja għandu d-dmir li jiżgura li l-istruttura tal-binja ssir sewwa u skont is-sengħa. Dan id-dover jaqa' fuqu aktar milli fuq il-bennej għaliex huwa l-perit li jassumi quddiem l-awtorità kompetenti r-responsabbiltà tax-xogħol li tiegħu jkun ser jieħu direzzjoni. Għalhekk il-perit għandu l-obbligu li juża l-ħila u l-attenzjoni meħtieġa biex fil-kostruzzjoni ta' dak il-bini ma jsir xejn li jista' jsarraf f'periklu jew ħsara (ara ***Marianna Ċini pro et noe v. Paolo Galea et***, Qorti tal-Appell, 27 ta' Ottubru, 1958);

39. Kif ingħad hawn fuq, l-attenzjoni meħtieġa minn perit fil-qadi ta' dmirijietu hija dik ta' ġenitur tajjeb tal-familja u mhux dik straordinarja u eċċezzjonali. Kemm hu hekk, ġie mtenni fis-sentenza fl-ismijiet ***Savona v. Asphar***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' April, 1951, li, *«professjonista huwa responsabbli għal żball grossolan iżda mhux tenut għad-danni riżultanti minn żball professjonali, sakemm mhux li dan sar kawża ta' nuqqas ta' prudenza, diliġenza u attenzjoni ta' bonus paterfamilias»*;

40. Minn dan jinżel li l-punt deċiżiv mhuwiex jekk il-perit ikunx wasal għall-konklużjoni t-tajba iżda jekk fi dmirijietu huwa jkunx ħaddem il-kura, il-ħila u l-għarbiel li huma mistennija minnu. Biex jiġi stabbilit jekk dan sarx, l-istħarriġ li għandu jsir huwa jekk: *«other persons exercising the same profession or calling, and being men of experience and skill therein, would or would not have come to the same conclusion as the defendant. For the defendant did not contract that he would bring to the performance of his duty, on this occasion, an extraordinary degree of skill, but only a reasonable and ordinary proportion of it ....»* (ara **Charlesworth**, **Law of Negligence**, 1983, *Sweet & Maxwell*, is-seba' edizzjoni, f'paġni 508 u 509);

41. L-istess linja ta' ħsieb ġiet imtennija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza ***Bonsons Limited v. AIC Catherine Galea***, li ġiet deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2012. F'din is-sentenza ngħad li,

> *«huwa miżmum li l-għaqal u d-diligenza li jrid juri l-professjonist fit-twettiq ta' xogħlu huwa dak mistenni normalment minn professjonist tal-affari tiegħu, aġġornat fit-tagħrif li l-professjoni (jew il-qasam li jaħdem fih) tistenna minn kull kollega tieghu, u mwettaq bl-attenzjoni u r-reqqa li x-xogħol li jissejjaħ jagħmel jitlob mill-każ. Dan jitlob kejl oġġettiv. Sakemm ma jkunx hemm xi dispożizzjoni ta' liġi li tgħid mod ieħor dwar il-professjoni li tkun, ħadd ma jwieġeb għall-ħsara li tiġri minħabba nuqqas ta' prudenza, għaqal jew ħsieb fi grad akbar.»*

42. Għalhekk huwa fuq dan il-kejl li l-qorti sejra tisħarreġ jekk il-konvenut Farruġia ħoloqx danni lill-attriċi minħabba żbalji u xogħol ħażin li saru minnu lil missier l-attriċi, Louis Baldacchino;

43. Minn qari tal-atti jirriżulta li l-mertu ta' dan il-kawża huwa wieħed purament ta' natura teknika li hija ferm komplessa, li fiż-żgur ma setax jiġi deċiż minn din il-qorti mingħajr l-għajnuna ta' persuna teknika, bħal ma huwa perit. Kien għalhekk li f'dan il-każ hija ħatret lill-Professur Alex Torpiano bħala espert tekniku u lill-avukat Josette Grech bħala espert legali. Bil-ħatra ta' dawn l-esperti, il-qorti żgurat li tinġieb il-prova meħtieġa biex tasal għad-deċiżjoni tagħha;

44. Fit-trattazzjoni finali tiegħu, l-avukat tal-attriċi għamel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Nathalie Bartolo v. Dentist Dr. Jeffrey Pulliċino Orlando et***, li ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Jannar, 2022, u ssottometta li l-prova mressqa permezz tal-esperti mqabbda mill-qorti tista' tiġi mwarrba mill-qorti għaliex din ma torbotx lill-ġudikant kontra l-konvinzjoni tiegħu;

45. Dan huwa minnu, iżda l-perizja teknika fiha nnifisha għandha piż probatorju li ma jistax jiġi skartat faċilment. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-qorti trid tkun waħda infurmata sew u trid tkun ukoll imsejsa fuq raġunijiet li jpoġġu f'dubju serju l-opinjoni teknika li tkun ġiet mressqa quddiemha mill-esperti mqabbda minnha;

46. F'dan il-każ, l-attriċi Anne Baldacchino kienet ressqet talba biex jinħatru esperti addizzjonali iżda mbagħad hija rrinunzjat għal din it-talba tagħha;

47. Huma magħruf fil-ġurisprudenza li min ma jaqbilx ma' rapport ta' espert imqabbad mill-qorti għandu r-rimedju li jitlob il-ħatra ta' esperti ġudizzjarji addizzjonali. Min ma jagħmilx użu minn dan il-mezz legali sabiex iwaqqa' r-rapport tal-esperti tal-qorti ma jistax jiġi wara u jippretendi li l-qorti għandha twarrab dak ir-rapport għar-raġuni biss li parti ma tkunx qiegħda taqbel miegħu. Dan jgħodd aktar u aktar fejn dak ir-rapport ikun wieħed ta' natura teknika (ara ***Felix Mifsud et v. Tonio Cuschieri et***, Appell Superjuri, 16 ta' Diċembru, 2019; ***Carmel sive Charles Gatt et v. Joseph Stagno***, Appell Superjuri, 28 ta' Jannar, 2021; ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut***, Appell Superjuri, 17 ta' Marzu, 2021; u ***David Brincat v. Francis Sammut et***, Appell Superjuri, 17 ta' Frar, 2022);

48. Il-qorti ma tara li hemm l-ebda raġuni valida għaliex hija għandha twarrab il-perizja teknika. Min-naħa tagħha l-attriċi ma tidhirx li b'xi mod irnexxielha tattakka b'konsistenza l-konklużjonijiet li waslu għalihom l-esperti ġudizzjarji. Anzi, il-qorti jidhrilha li fit-tweġibiet għall-mistoqsijiet li l-attriċi għamlet lill-periti in eskussjoni, dawn tal-aħħar komplew isaħħu l-fehmiet tagħhom. Terġa' u tgħid, il-qorti jirriżultalha wkoll illi l-attriċi stess qablet mar-rapport tal-esperti ġudizzjarji safejn dan kien jaqbel lilha;

49. Huwa rifless fil-ġurisprudenza li meta kawża tkun tmiss ma' aspett purament tekniku u l-qorti tkun tal-fehma li l-konsiderazzjonijiet tal-esperti tekniċi mqabbda minnha jkunu raġonevoli u msejsa fuq dak li jkun irriżulta mill-provi kollha, inklużi l-affidavits u x-xhieda *viva voce*, hija kważi dejjem għandha toqgħod fuq il-konklużjonijiet tal-periti (ara ***Emanuel Attard v. George Tedesco et***, Appell Superjuri, 1 ta' Ġunju, 2007). Wara kollox, il-konklużjonijiet tal-esperti li ġew maħtura mill-qorti f'din il-kawża jidhru li huma msejsa fuq eżami mirqum tal-provi tekniċi li l-istess esperti ntalbu jistħarrġu, wara li huma ħadu qies ta' dak li kellhom xi jgħidu ż-żewġ partijiet u siltu minnhom dik il-verżjoni li wieħed jista' raġonevolment l-aktar jistrieħ fuqha. Għalhekk il-qorti sejra tagħmel tagħha l-fehmiet tal-esperti ġudizzjarji mqabbda minnha;

50. Il-pretensjonijiet tal-attriċi huma msejsa fuq rapport tal-perit Elena Borġ Costanzi li ġie mehmuż mar-rikors maħluf. Min-naħa tagħhom, l-esperti ġudizzjarji kkritikaw mhux ftit dan ir-rapport. Jgħidu li hija waslet għall-konklużjonijiet tagħha billi bbażat ruħha fuq il-pjanti tal-permess approvat u li fil-fehma tagħhom hija ma kinitx konxja mill-istorja kollha tal-proġett li kellu f'moħħu Louis Baldacchino. Tant hu hekk, li hija ma kinitx taf li Louis Baldacchino ried jibdel it-tqassim tal-appartamenti biex iżid in-numru tagħhom fil-binja wara li jibena l-post, u dan għaliex huwa ma kienx newlilha l-pjanti relattivi;

51. Barra minn hekk, l-eperti ġudizzjarji ma rriżultalhomx li l-perit Borġ Costanzi kienet għamlet xi kalkoli strutturali sabiex tasal għall-konklużjonijiet tagħha iżda bbażat ruħha fuq l-esperjenza tagħha ta' proġetti simili u fuq l-ispejjeż li kienet esperjenzat hi fi proġetti oħra. Jgħidu li fix-xiehda tagħha, il-perit Borġ Costanzi stqarret li d-disinn strutturali tal-binja ma kienx imsejjes la fuq *British Standards* u lanqas fuq *Euronorms*. Madankollu, ladarba hija ma kellhiex kopja tal-kalkoli strutturali, fil-fehma tal-esperti ġudizzjarji mhuwiex ċar fuq liema bażi hija għamlet din l-istqarrija;

52. F'dak li għandu x'jaqsam mal-ilmenti tal-attriċi dwar l-istruttura tal-binja, l-esperti ġudizzjarji rriżultalhom li Louis Baldacchino kien konxju tal-wisa' tat-tromba tat-taraġ li kien hemm fil-garaxx, tal-preżenza tal-kolonni fl-istess garaxx u tal-fatt li l-istruttura tal-binja kellha ssir b'tali mod li tkun toffri l-flessibiltà għat-tibdil li huwa kellu f'moħħu li jagħmel;

53. Skont ix-xiehda tal-konvenut Farruġia u tal-impjegati tiegħu, matul il-proċess tad-disinn tal-binja, l-attur kien preżenti il-ħin kollu. Waqt dan il-proċess, u kif ukoll anke waqt il-kostruzzjoni, Louis Baldacchino biddel il-ħsibijiet tiegħu dwar il-binja diversi darbi, tant li l-konvenut u l-impjegati tiegħu kellhom jagħmlu diversi verżjonijiet differenti dwar kif kellu jsir it-tqassim tal-ħitan tal-appartamenti. Jidher li Louis Baldacchino kellu l-ħsieb li jagħmel it-tibdil wara li titlesta l-kostruzzjoni tal-binja u joħroġ il-*Compliance Certificate* mill-Awtorità tal-Ippjanar, u dan sabiex huwa jirnexxilu jdaħħal ħafna aktar appartamenti minn dak indikat fil-permess. Fil-fehma tal-esperti, Louis Baldacchino ried struttura li biha seta' jagħmel dan it-tibdil bl-anqas spejjeż possibbli;

54. Fl-opinjoni tal-esperti ġudizzjarji, il-fatt li jsiru għażliet professjonali li wieħed jista' ma jaqbilx magħhom, jew il-fatt li jista' jkun hemm għażliet tekniċi aħjar minnhom, ma jfissirx li l-perit li wettaq ix-xogħol għandu nuqqas ta' għarfien professjonali, u wisq anqas li x-xogħol tiegħu jkun sar b'negliġenza;

55. Minbarra dan, l-ispejjeż biex isir it-tkissir u r-rikostruzzjoni f'konfigurazzjoni differenti, saru minn 2R's Ltd, u għalhekk dawn ma ħariġhomx Louis Baldacchino;

56. L-esperti ġudizzjarji għalhekk ma kinux konvinti li l-istruttura komplessiva u l-kolonni interni fil-garaxx kienu "żball" tal-perit konvenut, iżda dawn kienu, almenu parzjalment, konsegwenza tad-deċiżjonijiet ta' Louis Baldacchino stess minħabba it-tibdil li kien jagħmel u l-intenzjonijiet li kellu għall-appartamenti. B'żieda ma' dan, l-esperti ġudizzjarji ma emmnux li Louis Baldacchino ma kienx konxju minn dawn l-fatti qabel ma nduna li ma kellux biżżejjed flus biex ikompli bil-proġett;

57. L-istess esperti sabu wkoll li Louis Baldacchino ma ressaqx biżżejjed provi biex juri li huwa kellu joħroġ iżjed flus għall-konkos u għall-ħadid tal-kostruzzjoni minħabba nuqqas ta' ħila professjonali u traskuraġni tal-perit konvenut. Lanqas ma kien hemm provi li l-mod ta' kif inbnew il-kolonni u li l-qies tat-tromba tat-taraġ naqsu mil-valur tal-post fil-bejgħ li huwa kellu mal-kumpannija 2R's Ltd;

58. Għalhekk, l-allegazzjonijiet ta' Louis Baldacchino: (i) dwar l-iżbalji fil-pożizzjoni tal-kolonni fis-sular t'isfel; (ii) dwar li d-disinn tal-istruttura tal-binja kien wieħed esaġerat; u (iii) dwar iż-żidiet artifiċjali fl-ispejjeż tal-kostruzzjoni baqgħu ma ġewx pruvati;

59. Dwar l-allegazzjoni li l-livell tal-binja min-naħa ta' Triq Testaferrata ġie mibni ħażin u kontra d-direzzjonijiet ta' Louis Baldacchino - li min-naħa tiegħu ried li l-ħwienet ikunu fil-*ground floor* u mhux aċċessibbli b'turġien - l-esperti sabu li probabbilment huwa veru li Louis Baldacchino ma kienx kompletament konxju mill-fatt li l-livell tal-art tal-ħwienet kien ser jiġi daqshekk ogħla mill-bankina, u li l-kolonni fil-faċċata ma' ġewx eżattament simetriċi, kif kien maħsub fil-permess approvat;

60. Louis Baldacchino xehed li huwa kien konxju li l-art tal-ħwienet kienet se tiġi ogħla mil-bankina, imma b'xi żewġ jew tliet tarġiet, u mhux b'ħamsa jew sitta. Albert Borġ, li jaħdem fl-uffiċju tal-perit konvenut bħala *draftsman*, fil-fatt, ma tax spjegazzjoni ċara għaliex dan seħħ, imma sempliċement xehed li waqt li kienu qed jagħtu l-

konkos tat-travi ta' taħt l-art tal-ħwienet, Louis Baldacchino kien preżenti u ma waqqafhomx milli jkomplu bix-xogħol. Huwa sostna li minħabba dan, Louis Baldacchino kien jaf li l-art kienet sejra tiġi ogħla minn dak maħsub. Madankollu, fil-fehma tal-esperti, dan ma jfissirx li Louis Baldacchino kien konxju tal-livell finali tal-art tal-ħwienet, jew li huwa kien approva dan. Anzi, skont ix-xiehda ta' Patrick Baldacchino jidher li dan l-għoli kien xi ħaġa importanti għal Louis Baldacchino;

61. Albert Borġ ikkonferma wkoll li l-kolonni fil-faċċata ma ġewx eżattament kif kien maħsub, u dan minħabba t-tibdil li sar fil-pjanti. Għalhekk fil-fehma tal-esperti huwa probabbli li kemm l-għoli tal-art tal-ħwienet, u kif ukoll il-pożizzjoni tal-kolonni fil-faċċata, ma ġewx jaqblu ma' dak li kien maħsub u mixtieq minn Louis Baldacchino, minħabba xi żball li sar;

62. Ulied Louis Baldacchino, Patrick u Ann Baldacchino, sostnew fix-xiehda tagħhom li huma ma setgħux jifhmu għaliex ma sarx skavar aktar fil-fond biex b'hekk l-art tal-ħwienet ma tkunx għolja iżżejjed mill-bankina. Fl-affidavit tiegħu, Louis Baldacchino fil-fatt semma li skontu l-fond li kellu jiġi skavat ma kienx ġie kkalkulat sewwa. Madankollu, l-esperti ġudizzjarji kienu tal-fehma li l-iskavar aktar fil-fond ma setax isir faċilment minħabba li kif spjega fix-xiehda tiegħu l-perit Mark Abela: żieda fil-fond kienet teħtieġ rampa itwal, u dan ma tantx kien possibbli fl-ispazju limitat tal-garaxx;

63. L-esperti ġudizzjarji esprimew il-fehma li fil-fatt kienu ttieħdu xi żbalji fil-livell tal-ħwienet u fil-kolonni mhux simetriċi fuq il-faċċata, liema kolonni kienu għadhom mhux mibnija iżda kienu biss ippjantati fiż-żmien meta l-proprjetà inkwistjoni nbiegħet lil 2Rs Ltd. Madankollu, huma ma qablux mal-attriċi li dan kellu xi effett sinjifikanti fuq il-prezz li bih Louis Baldacchino biegħ parti mill-proġett lill-kumpannija 2Rs Limited. Għalhekk l-allegazzjoni tal-attriċi li hija ġarrbet danni minħabba dan il-fattur, ukoll ma ġietx ippruvata;

64. Dwar l-ilment ta’ Louis Baldacchino li huwa bata d-danni minħabba li huwa kellu jħallas lill-perit konvenut drittijiet professjonali esaġerati b’konsegwenza tal-fatt li fl-istruttura tal-binja ntużaw konkos u ħadid li ma kinux meħtieġa, il-periti ma sabux li l-konvenut Farruġia kien żbalja fid-disinn tal-istruttura;

65. Madankollu, l-esperti ġudizzjarji sabu li l-konvenut Farruġia tħallas aktar minn kemm kien imissu fi drittijiet professjonali minħabba kalkolu żbaljat li seħħ min-naħa tiegħu;

66. Mill-provi jirriżulta li l-perit konvenut tħallas minn Louis Baldacchino s-somma ta’ €31,796.84 ta’ xogħlu. Fil-każ ta’ servizzi professjonali mwettqa minn periti arkitetti, fejn tali prestazzjonijiet ma jkunux ġew espressament miftiehma bejnhom u l-klijenti tagħhom, id-drittijiet jitqiesu kif stabbiliti fit-**Tariffa K tal-iSkeda A** mehmuża mal-**Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili** (ara ***A.I.Ċ. Renato Laferla vs Louis Kirkop***, Qorti tal-Appell, 7 ta’ Mejju, 2010);

67. Madankollu, il-liġi nnifisha tistabbilixxi li f’każ li l-perit u l-klijent jilħqu ftehim fuq dritt, jew fuq il-bażi ta’ kif għandu jiġi stabbilit id-dritt li jkun differenti minn dak maħsub fit-**Tariffa**, għandu jgħodd id-dritt miftiehem u l-bażi li fuqu dan kollu jiġi stabbilit u mhux it-**Tariffa**, u dan sakemm dak id-dritt ikun miftiehem fuq bażi li ma tkunx projbita bil-liġi (ara l-**paragrafu 20 tat-Tariffa K** u s-sentenza ***Perit Kurt Camilleri Burlo v. Fr Joseph Farruġia pro et noe***, Qorti tal-Appell, 17 ta’ Lulju, 2019). Minbarra dan, ftehim li jkollu x’jaqsam mad-drittijiet ta’ perit għandu jsir bil-miktub (ara **paragrafu 20(b) tat-Tariffa K**);

68. Għalkemm mill-atti mhuwiex ċar jekk il-ftehim sarx bil-miktub jew le, ma jinsabx ikkontestat li bejn il-partijiet, li bejn Louis Baldacchino u l-konvenut Farruġia kien hemm ftehim li d-drittijiet professjonali tal-konvenut kellhom ikunu ta’ 3% tal-ispejjeż ta’ kostruzzjoni;

69. Il-kont ippreżentat mill-perit konvenut jinkludi talba għall-ħlas ta' onorarju professjonali dwar xogħol imwettaq minnu u kif ukoll dwar xogħol proġettat li baqa' ma sarx. Għal dak li jirrigwarda xogħol proġettat li baqa' ma sarx, l-esperti ġudizzjarji ma kinux konvinti li l-istima ta' €900,000 għax-xogħol ta' kostruzzjoni hija waħda ġustifikata;

70. Il-qorti tqis li minħabba l-professjonalità mistennija minn perit, il-kalkoli li huwa jkun wasal għalihom waqt it-tħejjija tal-istima ta' żvilupp għandhom joqorbu kemm jista' jkun lejn in-nefqa attwali tal-proġett. Jekk dak ix-xogħol ikun twettaq, dik l-istess stima għandha titwarrab favur stima mħejjija fuq ix-xogħol imwettaq (ara ***Perit Hector Żammit v. Date Limited***, Appell Superjuri, 23 ta' Novembru, 2020);

71. L-esperti ġudizzjarji maħtura mill-qorti kienu tal-opinjoni li għalkemm id-disinn tal-istruttura tal-binja ma jirriżultax li kien eċċessiv b'nuqqas ta' attenzjoni ta' ġenitur tajjeb tal-familja min-naħa tal-konvenut, madankollu għall-fini ta' drittijiet professjonali tal-konvenut l-istima ta' €900,000 kienet waħda eċċessiva, u ma kellhiex taqbeż l-€490,000;

72. Kien għalhekk li l-esperti ġudizzjarji waslu għall-konklużjoni li d-drittijiet professjonali dovuti lill-perit konvenut kellhom ikun dawk ta' €8,670.78 u mhux ta' €31,796.84. Din l-opinjoni tal-esperti ġudizzjarji ma ġietx meruta mill-konvenut Farruġia tant li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu u fit-trattazzjoni bil-fomm huwa saħaq li l-qorti għandha tistrieħ fuq ir-rapport tal-esperti mqabbda minnha. Jiġi b'hekk, li f'dan il-każ hemm lok li tiġi mrodda lura d-differenza bejn dawn iż-żewġ ammonti, li hija dik ta' €23,126.06. Għalhekk, darba li l-konvenut Farruġia wettaq żball fil-mod ta' kif huwa ħadem il-kont li ġie mħallas lilu minn Louis Baldacchino, il-qorti sejra tillikwida l-ammont ta' €23,126.06 bħala danni li ġew mġarrba mill-attriċi;

73. Dwar l-allegazzjoni tat-tiġrib tad-danni minħabba d-dewmien fl-eżekuzzjoni tal-proġett, qiegħed jiġi meqjus li skont ix-xiehda tal-konvenut Farruġia u tal-impjegati tiegħu, il-proċess tad-disinn u kostruzzjoni tal-binja inkwistjoni kien wieħed pjuttost diffiċli;

74. Il-konvenut xehed li huwa kien daħal fil-proġett wara li diġà kien hemm periti oħra li kienu ħadmu fuq il-proġett qablu *viz*. il-perit R. Muscat Azzopardi u l-perit Edwin Mintoff. Qiegħed jiġi meqjus ukoll li waqt it-tħaffir tas-sit fis-sena 2008, kien iġġarraf parti mill-post li jmiss mal-binja inkwistjoni u li kien inħareġ ukoll mandat ta' inibizzjoni fuq talba tas-sidien tal-fondi bin-numri 130 u 132 biex jieqaf jiġi mwettaq il-proġett minħabba biża' li ssirilhom il-ħsara;

75. Din it-tilwima mal-ġirien ġiet mitmuma f'April 2012 u pjanti ġodda, mfasslin mill-perit konvenut ġew sottomessi għall-approvazzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar fis-sena 2009. Dawn ġew approvati fis-sena 2010. Ix-xogħol baqa' wieqaf sas-sena 2012 meta l-konvenut beda jindokra t-twaqqigħ tal-bqija tal-post bin-numru 130 u l-bini ta' ħajt ta' rfid mal-blat taħt il-post bin-numru 134, skont id-direzzjonijiet li kienu ngħataw mill-perit Mario Cassar, mqabbad mil-Qorti;

76. L-istħarriġ fuq il-blat fil-qiegħ tas-sit ġie kkummissjonat fis-sena 2013 u x-xogħol avvanza sal-livell tas-saqaf fuq il-garaxx sa Marzu tas-sena 2014. F'dak l-istadju Louis Baldacchino ma kellux biex iħallas lill-kuntrattur Kevin Azzopardi għax-xogħol li kien sar fil-garaxx, tant li dan tal-aħħar waqaf jaħdem u telaq mis-sit;

77. Imbagħad f'April 2015, minħabba dawn id-diffikultajiet finanzjarji, Louis Baldacchino kellu jbiegħ parti sostanzjali mill-proġett lill-kumpannija 2R's Ltd, u aktar tard infetħet din il-kawża fis-sena 2016. Dan ifisser li minkejja li l-proġett ta' Louis Baldacchino beda madwar is-sena 2004, il-konvenut Farrugia daħal fil-proġett fis-sena 2009, u minħabba dak li kien ġara qabel, ix-xogħol ta' kostruzzjoni tal-garaxx ma setax jibda qabel is-sena 2013. Dan il-garaxx kien lest biex jissaqqaf fil-bidu tas-sena 2014. Għalhekk skont l-esperti maħtura mill-qorti, ma jidhirx li kien hemm xi dewmien min-naħa tal-konvenut biex jitwettaq il-proġett;

78. Għaldaqstant, il-pretensjoni ta' kumpens għal danni mġarrba mill-attriċi f'telf ta' kirjiet b'kawża ta' dewmien min-naħa tal-perit konvenut, mhijiex sostnuta mill-provi u b'hekk din qiegħda tiġi mwarrba;

79. Jifdal li tiġi mistħarrġa l-allegazzjoni tal-attriċi, li missierha Louis Baldacchino kellu jbiegħ parti mill-proġett b'telf minħabba l-problemi finanzjarji li daħħlitu fihom iż-żieda fl-ispejjeż tal-kostruzzjoni tal-proġett;

80. Louis Baldacchino xehed dwar l-ispejjeż li huwa kien qed jistenna li jonfoq u dwar il-finanzi li kellu. Huwa kkonferma li kellu stima tal-bennej li tammonta għal €286,800, li magħha kien żied kontinġenza ta' €23,900. Jiġifieri b'kollox huwa kien qiegħed ibassar li sejjer jonfoq total ta' €310,700. Dan l-ammont huwa anqas mill-istima li għamlet il-Perit Elena Borġ Costanzi fir-rapport tagħha meta mqabbda mill-attur;

81. Louis Baldacchino xehed li huwa kellu biss €143,000 fi flus imma fl-istess waqt huwa kien qed jikkalkula li b'dawn il-flus huwa kellu biżżejjed biex isaqqaf il-garaxx u l-ħwienet. Huwa xehed ukoll li kien qiegħed ibassar li f'dak l-istadju huwa kien sejjer ikollu dħul ta' €50,000 fis-sena mill-kiri tal-ħwienet u €25,000 minn kirjiet oħra, u dan minbarra dħul ieħor mill-kiri tal-garaxx;

82. Meqjus dan, fil-fehma tal-esperti ġudizzjarji, din ix-xiehda ta' Louis Baldacchino turi li l-kalkoli tiegħu dwar il-finanzi u l-ispejjeż li kien dieħel għalihom kienu azzardati. Fl-ewwel lok, jidher li huwa naqas li jqis li x-xogħol tal-irfid tal-blat skont id-direzzjonijiet tal-perit Mario Cassar maħtur mill-Qorti, kien sejjer jinvolvi spejjeż konsiderevoli. Fit-tieni lok, jidher li Louis Baldacchino kien qiegħed jassumi li huwa seta' jikri l-ħwienet u l-garaxx waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet fuqhom. Fit-tielet lok, huwa evidenti li anke b'dawn x-xenarji x'aktarx azzardati, Louis Baldacchino xorta ma kellux biżżejjed finanzi biex ikopri l-spejjeż tal-kostruzzjoni tal-proġett;

83. Fl-opinjoni tal-esperti ġudizzjarji, Louis Baldacchino kien konxju li l-ispejjeż tal-proġett kienu sejrin jiġu aktar minn dak li huwa kien qiegħed ibassar u li huwa kellu bżonn ħafna iżjed flus f'idejh biex iwettaq dan il-proġett, u kien dan il-fatt li wassal għar-rovina tiegħu, aktar milli xi strutturi żejda li setgħu saru fuq id-direzzjoni tal-perit konvenut;

84. Dwar il-bejgħ li sar minn Louis Baldacchino lill-kumpannija 2R's Ltd fis-sena 2015, fil-fehma tal-esperti ġudizzjarji kien ċar li Louis Baldacchino kien dahru mal-ħajt li jagħmel dan minħabba n-nuqqas ta' finanzi li kellu u minħabba d-dejn li kien inġemagħlu mal-kuntrattur. Għalhekk, il-bejgħ inkwistjoni kien wieħed furzat u ma sarx f'ċirkostanzi tas-suq;

85. Minbarra dan, skont l-esperti ġudizzjarji, il-funzjonalità tal-kolonni li rrefera għalihom Louis Baldacchino ma kellhomx xi impatt partikolari fuq dan il-valur. L-ispejjeż relatati mat-tkissir ta' tliet kolonni u erba' travi ma kinux jammontaw għal xi mijiet ta' eluf ta' ewro;

86. Terġa' u tgħid, l-esperti ġudizzjarji kienu tal-fehma wkoll li l-bejgħ inkwistjoni aktar kellu xejra ta' *joint venture* mill-bejgħ, bl-attur jipprovdi l-art u l-parti li kienet diġà mibnija u l-kumpannija 2R's Ltd tipprovdi l-kapital biex jinbena il-qafas ta' ġebel u saqaf tal-blokka kollha. Dan ifisser li Louis Baldacchino, b'investiment ta' madwar €100,000, kellu disa' jew għaxar appartamenti, ġebel u saqaf, biex jispiċċa u jinnegozja. Skont l-esperti ġudizzjarjii, il-benefiċċju li għamel Louis Baldacchino biex daħal għal din it-transazzjoni kien ħafna akbar mill-ħlas ta' €340,000, li huwa rċieva mingħand 2R's Ltd;

87. Għaldaqstant, l-esperti ġudizzjarji ma qablu xejn li l-perit konvenut kien il-kaġun tal-problemi finanzjarji ta' Louis Baldacchino, jew li l-aġir tiegħu wassal għal biex tellef xi qligħ lill-istess. Kif ingħad qabel, din il-qorti tħoss li ma hemm l-ebda raġuni għaliex hija għandha titbiegħed mill-konklużjonijiet tal-esperti maħtura minnha u għalhekk hija qiegħda tagħmel dawn il-konklużjonijiet bħala tagħha;

88. Fid-dawl ta' dan kollu, għajr għall-kwistjoni marbuta mad-drittijiet professjonali li l-perit konvenut tħallas żejjed, l-eċċezzjonijiet tal-konvenut qegħdin jintlaqgħu, filwaqt li t-talbiet tal-attriċi qegħdin jiġu miċħuda. Kif ingħad aktar 'il fuq f'din is-sentenza, il-qorti qiegħda ssib li l-konvenut Farruġia wettaq żball meta huwa ħadem il-kont relatat mad-drittijiet professjonali tiegħu u għalhekk hija sejra tilqa' limitatatament it-talbiet tal-attriċi

billi tiddikjara li Anne Baldacchino batiet danni fl-ammont ta' €23,126.06, liema ammont għandu jiġi mrodd lura lilha mill-konvenut;

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **Tilqa'** t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Stephen Farruġia peress li ma jirriżultax li huwa wettaq l-inkarigu fdat lilu minn Louis Baldacchino b'nuqqas ta' prudenza, diliġenza u attenzjoni ta' ġenitur tajjeb tal-familja;

ii. **Tilqa'** l-ħames eċċezzjoni tal-konvenut Stephen Farruġia u ssib li huwa m'għandux iwieġeb għad-danni għaliex il-proġett ma tlestiex mhux minħabba nuqqasijiet tal-konvenut iżda minħabba li Louis Baldacchino ma kellux biżżejjed finanzi biex ilestieh;

iii. **Tiċħad** il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Stephen Farruġia safejn dawn għandhom x'jaqsmu mal-kont tad-drittijiet professjonali li tħallas lilu minn missier l-attriċi, Louis Baldacchino, iżda **tilqagħhom** safejn fihom ingħad li l-konvenut wettaq xogħol skont is-sengħa u l-arti waqt it-tħejjija u l-iżvilupp tal-proprjetajiet bin-numri 130 u 132, fi Triq D'Argens, l-Imsida; u

iv. **Tilqa'** limitatament l-ewwel talba tal-attriċi Anne Baldacchino u tiddikjara li hija ġarrbet danni b'riżultat tal-iżbalji tal-konvenut Stephen Farruġia fil-mod ta' kif huwa ħadem il-kont tad-drittijiet professjonali tiegħu, liema drittijiet ġew imħallsa lilu minn missier l-attriċi, Louis Baldacchino; u

v. **Tilqa'** t-tieni talba u tillikwida d-danni msemmija fl-ammont ta' €23,126.06, liema ammont għandu jiġi mħallas mill-konvenut Stephen Farruġia lill-attriċi Anne Baldacchino;

Fl-aħħar nett, peress li l-ammont ta' €23,126.06 f'danni likwidati mill-qorti huwa ferm inqas, kemm mill-ammont ta' danni li ġie indikat fil-prospett ta' danni imressaq mill-attriċi f'paġna 180 tal-atti tal-kawża, u kif ukoll mis-somma ta' €1,000,000 li fuqha missier l-attriċi, Louis Baldacchino, ħareġ mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra l-konvenut Stephen Farruġia, il-qorti qiegħda **tordna** li l-attriċi għandha tbati l-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża.

Christian Falzon Scerri

Imħallef

Mary Josephine Musu

Deputat Reġistratur