QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' April, 2024.

Numru 4

Rikors numru 581/12/1 GM

Gheiti & Sons Ltd (C 36789)

v.

Perit Arkitett Colin Zammit u Tal-Ħerba Construction Limited u permezz ta' riżoluzzjoni straordinarja tad-9 ta' Jannar, 2016 biddlet isimha għal TH Construction Limited (C 14183), bdil approvat għall-fini ta' dan l-okkju bi provvediment kamerali tas-26 ta' Lulju, 2019 (fol. 576)

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar appell ewlieni imressaq mill-kumpanija attriċi Gheiti & Sons Limited (minn hawn 'il quddiem imsejħa G&S

Limited); kif ukoll dwar appell inċidentali mressaq mill-kumpanija konvenuta Tal-Ħerba Construction Limited (illum TH Construction Limited, minn hawn 'il quddiem imsejħa THC Limited) minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar il-15 ta' Ottubru, 2019. Permezz ta' din is-sentenza, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili: (i) sabet li l-konvenuti huma solidalment responsabbli għad-danni mġarrba mill-kumpanija attriċi minħabba imperizja, negliġenza u nuqqas ta' ħarsien tas-sengħa u l-arti; u (ii) illikwidat u kkundannat lill-konvenuti jħallsu s-somma ta' €5,310 bħala danni, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

2. Din il-kawża kienet qiegħda timxi ma' kawża oħra li ġġib referenza 442/2012 (li qiegħda tiġi deċiża llum ukoll), fejn hemm il-kumpanija THC Limited ħarrket lill-kumpanija G&S Limited għall-ħlas tal-bilanċ tax-xogħlijiet li hija wettqet fuq inkarigu tagħha (ara d-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Novembru, 2012 f'paġna 46A tal-proċess 442/2012).

Daħla

3. B'rikors maħluf tas-6 ta' Ġunju, 2012, il-kumpanija G&S Limited fissret kif fis-sena 2007 hija kienet qabbdet lill-kumpanija konvenuta THC Limited sabiex twettaq xogħlijiet ta' demolizzjoni, tħaffir, tħammil, kostruzzjoni, kif ukoll prestazzjonijiet oħrajn anċillari u konnessi fuq is-sit

bin-numru 48, fi Triq Ċensu Busuttil, fil-Fgura, u dan taħt il-ħarsien u direzzjoni tal-konvenut l-ieħor, il-Perit Colin Zammit, imqabbad minnha fl-eżerċizzju tal-professjoni tiegħu ta' perit arkitett.

4. Il-kumpanija G&S Limited fissret kif permezz ta' dan il-kuntratt ta' appalt, kellu jiġi mwaqqa' post minn fuq is-sit inkwistjoni, liema sit kien proprjetà tagħha, u minflok kellu jinbena blokk bini, konsistenti f'bosta garaxxijiet u appartamenti, bil-għan li dawn jiġu mibjugħa lil terzi fuq is-suq miftuħ.

5. Il-kumpanija attriċi ssostni li daħlet f'dan il-kuntratt ta' appalt fuq il-bażi ta' studju mwettaq mill-konvenut Zammit fuq inkarigu tagħha, liema studju kien imħejji fid-19 ta' Ottubru, 2005. Tfisser kif dan il-kuntratt ta' appalt ġie mitmum matul is-sena 2008, peress illi x-xogħlijiet ikkuntrattati tlestew. Madankollu, rriżulta li l-kostruzzjoni mwettqa mill-kumpanija konvenuta THC Limited, taħt il-ħarsien u d-direzzjoni tal-konvenut Zammit, ma saritx skont is-sengħa u l-arti, u għalhekk, b'konsegwenza ta' negliġenza, traskuraġni, imperizja, nuqqas ta' ħila u nuqqas ta' ħarsien tas-sengħa u l-arti min-naħa tal-konvenuti jew min minnhom, hija sostniet li qiegħda ġġarrab d-danni.

6. Il-kumpanija G&S Limited tfisser li d-danni li mġarrba minnha jikkonsistu fi ħsarat u difetti fil-kostruzzjoni, li konsegwentement waqqgħu

l-prezz u l-valur tal-oġġett tal-appalt, u tisħaq li għandhom jagħmlu tajjeb għal dan il-konvenuti jew min minnhom.

7. Barra minn hekk, jingħad mill-kumpanija G&S Limited li mat-terminazzjoni ta' dan il-kuntratt ta' appalt, irriżulta li l-ispejjeż li hija kellha tħallas, u kif ukoll il-qligħ maħsub li kellha tagħmel, b'konsegwenza tal-eżekuzzjoni ta' dan il-kuntratt ta' appalt, kienu manifestament proġettati ħażin mill-konvenut Zammit fl-istudju tiegħu, bil-konsegwenza illi hija ġarrbet danni kbar u telf ta' qligħ. Tgħid li sejħet għalxejn lill-konvenuti bosta drabi sabiex jagħmlu tajjeb għad-danni li hija ġarrbet u għalhekk fetħet din il-kawża fejn talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti, jew min minnhom, huma responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpanija attriċi minħabba imperizja, traskuraġni, negliġenza, nuqqas ta' osservanza tas-sengħa u l-arti u nuqqas ta' ħila;*
>
> *2. tillikwida d-danni sofferti mill-kumpanija attriċi, occorrendo permezz ta' periti nominandi;*
>
> *3. tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex iħallsu lill-kumpanija attriċi d-danni hekk kif likwidati minnha.*
>
> *Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali bin-numru 3989/2010 u bl-imgħax legali kontra l-konvenuti.»*

8. Il-kumpanija konvenuta THC Limited ressqet risposta maħlufa fis-16 ta' Novembru, 2012, fejn ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1.Illi fl-ewwel lok, il-pretensjonijiet atturi huma mhux biss infondati fil-fatt u fid-dritt iżda ukoll abbużivi stante illi huma mirati biss sabiex jiġi evitat jew aħjar prokrastinat, ħlas dovut mill-istess soċjetà rikorrenti a favur tas-soċjetà esponenti u ċjoè ħlas tal-bilanċ tal-prezz dovut għall-appalt.*

Illi kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt il-kawża u kif ser jirriżulta anke minn sempliċi elenku tal-kronoloġija tal-fatti, il-kwistjoni dwar danni tqajmet biss wara li s-soċjetà esponenti bdiet tagħmel pressjoni fuq is-soċjetà rikorrenti sabiex tħallas il-bilanċ lilha dovut.

2. Illi x-xogħlijiet mertu tal-appalt ġew eżegwiti skont l-ogħla standards ta' kostruzzjoni u proċeduri rigorużi.

Illi s-soċjetà esponenti hija kumpannija b'esperjenza ta' għexieren ta' snin fil-kamp tal-kostruzzjoni u kkompletat proġetti kumplessi ħafna madwar Malta kollha. L-istess soċjetà eżegwit u kkompletat ix-xogħlijiet kollha mertu tal-każ bl-aħjar ħila u in linea mar-regoli kollha li tirrikjedi l-ogħla livell ta' sengħa u arti.

Illi hekk ukoll, il-kuntratt ta' appalt ġie eżegwit in linea mal-aktar regoli rigorużi ta' kostruzzjoni u ukoll ai termini tal-istruzzjonijiet u l-pjanijiet tekniċi dettati mis-soċjetà rikorrenti u min-nies professjonali mqabbda mill-istess soċjetà rikorrenti. Għalhekk, ma huwiex minnu u ma jista' qatt jingħad illi s-soċjetà esponenti hija responsabbli għal xi nuqqas jew traskuraġni fl-eżekuzzjoni tal-appalt.

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

Illi ma huwiex minnu illi l-propjetà ma ġietx mibjugħa minħabba difetti strutturali imputabbli lis-soċjetà esponenti. In-nuqqas ta' bejgħ bil-prezz mixtieq kien biss dovut għal diversi fatturi għalkollox mhux relatati mas-soċjetà esponenti jew ix-xogħol kif eżegwit inter alia:

(i) Is-sitwazzjoni tas-suq tal-propjetà immobbli f'Malta

(ii) Is-saturazzjoni tas-suq ta' appartamenti ta' dan it-tip ġewwa l-Fgura

(iii) Aspettattivi għolja tad-diretturi tas-soċjetà rikorrenti illi ftit li xejn kellhom esperjenza fil-kamp tan-negozju tal-bini u fil-fatt dan kien proprju l-uniku proġett li qatt wettqu.

(iv) Regoli stretti imposti mill-bank għall-għoti tal-waiver

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

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba tiġi stabbilita traskuraġni fl-eżekuzzjoni tal-proġett u l-bini, tissussisti in-negliġenza ta' terzi persuni u /jew in-negliġenza kontributorja tad-

direttur tas-soċjetà rikorrenti, Manwel Gheiti jew ta' terzi esperti mqabbda mis-soċjetà rikorrenti.

Illi d-direttur tas-socjetà Gheiti and Sons Limited, Manwel Gheiti, kien u għadu jaħdem mas-soċjetà esponenti u kien hu stess illi kien involut bħala bennej f'kull stadju tal-bini tal-proġett tiegħu stess. Għalhekk, jekk se mai kien hemm xi negliġenza fl-eżekuzzjoni u fil-kostruzzjoni, dan seta' jkun biss dovut għal struzzjonijiet żbaljati jew traskuraġni da parti tal-esperti tekniċi mqabbda minn Gheiti and Sons Limited stess u/jew minn traskuraġni da parti tal-ħaddiema li effettivament u fiżikament ipparteċipaw fil-proġett u ċjoè Manwel Gheiti stess.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà esponenti riedet volontarjament tindirizza kwistjonijiet minimi u ċjoè konsenturi minimi li huma tipiċi ta' bini ġdid. Madanakollu, tali offerti da parti tas-soċjetà esponenti ġew rifjutati mis-soċjetà rikorrenti u għalhekk dan mhux biss jikkostitwixi aċċettazzjoni iżda wkoll ksur tal-prinċipju tal-minimizzazzjoni ta' danni mis-soċjetà rikorrenti.»

9. Il-konvenut Perit Colin Zammit ressaq risposta maħlufa fil-21 ta' Novembru, 2012:

«1. Illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti hekk diretti kontra l-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

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

3. Illi l-kawża fl-ismijiet premessi hija frivola u vessatorja għall-aħħar u din l-Onorabbli Qorti għandha tapplika s-sanzjonijiet idoneji fir-rigward tal-ispejjeż;

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti u b'riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi spettanti lill-esponenti.»

10. Permezz tas-sentenza tal-15 ta' Ottubru, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, qatgħet it-talbiet attriċi b'dan il-mod:

«(1) tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli solidalment bejniethom għad-danni sofferti mill-attriċi kawża ta' imperizja, negliġenza u nuqqas ta' osservanza tas-sengħa u l-arti;

(2) tillikwida d-danni fis-somma ta' €5,310 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-eventwali ħlas effettiv;

(3) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 3989/2010.»

11. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«Illi din hija kawża dwar xogħol ta' appalt allegatament eżegwit mhux skont is-sengħa u l-arti, li għalih l-attriċi qiegħda żżomm responsabbli, kemm lill-kuntrattur imqabbad minnha kif ukoll il-perit inkarigat mill-attriċi. Ġiet istitwita fis-6 ta' Ġunju 2012, wara li fl-4 ta' Mejju 2012 is-soċjetà konvenuta f'din il-kawża fetħet kawża kontra l-attriċi għall-ħlas tal-istess appalt. Il-partijiet qablu li din il-kawża tinstema' flimkien mal-ewwel kawża (Rik.Ġur. 581/12)[1];

Illi l-konvenuta, tal-Ħerba Construction, ġiet imqabbda mill-attriċi, Gheiti & Sons Ltd, sabiex tagħmel xogħol ta' skavar u tibni garaxxijiet fil-livell ta' kantina u 17-il unit (appartamenti u penthouses) fi Triq Ċensu Busuttil, il-Fgura. Dan l-inkariku sar permezz ta' skrittura tal-5 ta' Jannar 2007. Fl-14 ta' Jannar 2009 tlestew ix-xogħlijiet oriġinali miftiehma.

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

Illi l-perit tekniku kkonkluda li fil-binja kkummissjonata minn Gheiti, kien hemm difetti strutturali, li jixhduhom il-konsenturi ma' partijiet mill-bini. Il-perit irrelata definittivament li dawn ma kinux konsenturi li s-soltu jistgħu jidhru fi kwalunwe bini ġdid, iżda kienu kkawżati minn ċaqliq fl-istruttura riżultanti minn kalkulazzjonijiet strutturali inadempjenti, u minn xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti. Fost dawn kien hemm nuqqas fil-kwalità tat-tajn (bedding mortar) tat-tqegħid tal-brikks u tal-ġebel u l-assenza ta' distribution steel fis-soqfa. Kien il-konvenut Perit Colin Zammit li ta struzzjonijiet biex ma jdaħħalx distribution steel. Dwar il-bedding ma ta l-ebda struzzjonijiet lill-attriċi;

Illi l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku jaqblu ma' dawk tal-Perit Matthew Degiorgio inkarigat apposta minn Gheiti sabiex tkun taf bil-vera entità tal-ħsara. Għall-kuntrarju ma jaqblux mal-konklużjonijiet tal-Perit Colin Zammit kif ukoll tal-Perit ta' Ħerba, James Farrugia. Ħerba pproduċiet ċertifikat tal-perit James Farrugia, minnha inkarigat,

[1] *Fol 49 tal-kawża 442/12*

datat 31 ta' Lulju 2014[2] li jikkritika r-rapport tal-Perit Matthew Degiorgio tat-18 ta' Ġunju 2010. Jgħid li l-pilastri żejda, ordnati sa fejn jaf hu minn Gheiti, ma kienx hemm bżonnhom. Ix-xquq fil-livell tal-kantina dehru fit-2007 u ma kienx hemm moviment fihom sal-2009, meta saru l-pilastri żejda[3]. Jgħid li dawn saru għalxejn għaliex: (i) ma saru l-ebda pedamenti taħthom; u (ii) il-pilastri oriġinali kienu biżżejjed biex jifilħu l-piż. Ix-xquq ma kinux strutturalment sinifikanti. Għalkemm m'hemm xejn kontra li l-Qorti toqgħod fuq esperti ex parte; minn dawn iż-żewġ periti, wieħed huwa konvenut u għalhekk għall-fini ta' din il-kawża l-qorti qajla tista' tqisu espert; filwaqt li l-perit l-ieħor kien de facto involut fil-kostruzzjoni kif inkarigat minn Ħerba u għalhekk għandu interess li xogħlu ma jiġix iċċertifikat mhux skont is-sengħa u l-arti. Perit ieħor, Godfrey Vella Baldacchino, li aċċeda fil-binja fl-okkażjoni ta' subbasta msejħa mill-HSBC, xehed li ma ra l-ebda difetti. Bir-rispett kollu l-Qorti diffiċli toqgħod fuq min ma rax dak li hu perfettament viżibbli. Iktar importanti minn hekk, il-Qorti hija sprovvista minn fehma esperta indipendenti ulterjuri billi għalkemm il-perit tekniku ġie eskuss, it-talba għall-periti perizjuri għalkemm fil-fatt saret, sussegwentement ġiet irtirata mil-konvenuti. Il-Qorti m'hijiex teknika u għalhekk m'hijiex f'pożizzjoni biex toqgħod tiżen il-validità o meno ta' kostatazzjonijiet ta' natura teknika. Għalhekk il-Qorti ma tara l-ebda raġuni l-għala għandha tiddiskosta ruħha mill-imsemmija konklużjonijiet tal-perit minnha nominat;

Illi in eskussjoni, il-Perit tekniku qal li bħala xogħlijiet rimedjali, kien jinħtieġ li l-konsenturi jinfetħu tajjeb minn bniedem tas-sengħa b'furmatur biex ikunu jistgħu jieħdu expansion filler, jingħata primer u jiġi applikat filler bħal Sica Flex biex jekk ikun hemm xi moviment għallinqas jieħdu l-expansion u mhux jerġa' jiftaħ kullimkien"[4]. Permezz ta' rapport supplimentari tad-29 ta' Novembru 2018, ikkwantifika x-xogħlijiet rimedjali li jridu jsiru fis-somma approssimattiva – għax diffiċli tgħid a priori minħabba d-diffikultajiet li jistgħu jinqalgħu max-xogħol - ta' €5310[5];

Illi s-soċjetà konvenuta eċċepiet, permezz tal-ħames eċċezzjoni tagħha, illi hija riedet tindirizza l-fattur tal-konsenturi iżda s-soċjetà attriċi rrifjutat. Anthony Spiteri, direttur tas-soċjetà attriċi, in kontroeżami, xehed li dakinhar li sar aċċess fuq il-post fil-preżenza tal-perit Degiorgio, tal-fiduċja tal-attriċi, "erġajt offrejtlu biex nerġa' nsewwilu, biex jara l-ftuh, jiġifieri l-konsenturi jibqgħux jinfetħu. F'dak il-waqt jien kont qiegħed nissuġġerixxi dawn ix-xogħlijiet sabiex ikollna ndikazzjoni jekk dawn jibqgħux jiżviluppaw. Jekk jirriżultaw illi kienu ser jibqgħu jiftħu, kellhom ikunu kkunsidrati xogħlijiet oħra"[6]. F'seduta sussegwenti, ukoll in kontroeżami, reġa tenna li, "Naf li darba morna

[2] *Fol 66 tal-kawża 442/12*
[3] *Fol 67 tal-kawża 442/12*
[4] *Fol 547 tal-kawża 581/12*
[5] *Fol 545D tal-kawża 442/12*
[6] *Fol 193, tal-kawża 581/12*

mal-perit tiegħu, Degiorgio, fuq is-sit u spjegajnielu bil-perit tiegħi wkoll, illi dawk il-cracks li hemm, peress li hemm id-differenza fil-blat, fejn tqatta' u fejn le, inkaħħluhom b'tas-SIKA, nibgħat ħaddiem minn tiegħi u ma jergħux jiftħu. Il-perit kien issuġġerixxa din is-soluzzjoni. Manwel Gheiti ma riedx li jsir dan ix-xogħol ta' tikħil. Manwel Gheiti mbagħad qalli, 'niltaqgħu l-Qorti'"[7]*. Din il-verżjoni hija kkonfermata minn Manwel Gheiti, li in kontroeżami, "Jiena ma aċċettajtx is-soluzzjoni ta' Ninu biex jitkaħħlu l-cracks, għax kont tal-fehma illi kieku sar xogħol tajjeb mill-ewwel ma kinux jiżviluppaw il-cracks. Jien flus tajba ħallast u perit tajjeb qabbadt"*[8]*;*

Illi s-soluzzjoni rimedjali offruta mill-konvenuta hija identika għal dik eventwalment proposta mill-perit tekniku fir-rapport supplimentari tiegħu. Il-bon sens jiddetta li jekk hemm difett, wieħed jipprova jsewwih, u mhux jirrikorri għall-Qorti. Li kieku ntlaqa' s-suġġeriment ta' Anthony Spiteri, ma kien ikun hemm l-ebda "danni" kif allegati mill-attriċi. Huwa prinċipju sagrosant li d-danni għandhom jiġu mminimizzati. Għalhekk kull telf ta' qligħ li seta' talvolta kien hemm minħabba x-xquq fil-bini ma jistax ikun addossat fuq is-soċjetà konvenuta;

Illi l-perit tekniku ma sab l-ebda ness bejn id-diskrepanza fl-istima tal-perit Colin Zammit u d-diffikultajiet sussegwenti li l-attriċi sabet ruħha fihom. B'mod partikolari, Rita Gheiti ċaħdet li kellha xi diffikultajiet mal-Bank – għalkemm fil-mori tal-kawża jirriżulta li l-bank għamel subbasta u akkwista xi apparamenti animo compensandi. Kjarament lanqas l-attriċi nnifisha ma tattribwixxi l-problemi mal-bank għall-istima baxxa tal-perit Zammit;

Illi permezz ta' rapport supplimentari[9]*, huwa kkwantifika dawn il-ħsarat b'mod approssimattiv fis-somma ta' €5,310. Fiċ-ċirkostanzi, anke billi llum jidher li l-garaxxijiet kollha u ħafna mill-appartamenti ġew trasferiti lil terzi, u sabiex jiġu evitati iktar kwistjonijiet ikun opportun li din is-somma titnaqqas mill-prezz imbagħad il-konvenuta tkun f'qagħda li tagħmel ix-xogħol ta' riparazzjoni hi stess.»*

12. Il-kumpanija attriċi G&S Limited appellat minn din is-sentenza, b'rikors imressaq minnha fil-31 ta' Ottubru, 2019. L-appell tagħha jissejjes fuq l-aggravju waħdieni li l-Ewwel Qorti naqset milli tillikwida diversi ammonti li hija qiegħda tippretendi ħlas tagħhom u li fil-fehma tagħha

[7] *Fol 201, tal-kawża 581/12*
[8] *fol 203, tal-kawża 581/12*
[9] *Ara fol 545D tal-proċess ta' din il-kawża – 442/12*

kienu jikkostitwixxu riżarċiment ġust u xieraq għall-ħsara mġarrba minnha. Fost dawn hija tagħmel referenza għal: (i) tnaqqis fil-valur tal-binja li dwarha kienu nkarigati l-konvenuti; (ii) kumpens ulterjuri għax-xogħlijiet ta' kisi b'effett estetiku; u (iii) l-pariri ħżiena mogħtija mill-perit konvenut.

13. Il-perit Colin Zammit ressaq risposta fis-26 ta' Novembru, 2019 fejn talab lil din il-Qorti tiċħad l-appell imressaq mill-kumpanija G&S Limited u tikkonferma s-sentenza appellata.

14. Min-naħa l-oħra, il-kumpanija THC Limited, minbarra li wieġbet fit-2 ta' Marzu, 2020 għall-appell ewlieni, fejn fissret għala fil-fehma tagħha dan għandu jiġi miċħud, ressqet ukoll appell inċidentali, fejn tikkontesta d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, li żammitha responsabbli għad-danni mġarrba mill-kumpanija attriċi.

15. Il-kumpanija G&S Limited wieġbet għall-appell inċidentali u tat ir-raġunijiet għala dan għandu jiġi miċħud.

16. Inżamm smigħ quddiem din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata din id-deċiżjoni llum.

Konsiderazzjonijiet

17. Din il-Qorti ser tibda qabelxejn billi tistħarreġ l-**<u>appell inċidentali tal-kumpanija THC Limited</u>**, peress li permezz tiegħu hija tikkontesta r-responsabbiltà għad-danni li l-Ewwel Qorti xeħtet fuqha u għalhekk jekk dan l-appell inċidentali jinstab li huwa mistħoqq, dan jista' jkollu impatt fuq l-appell ewlieni.

18. Din il-Qorti minnufih tiddikjara li hija ma taqbilx mal-kumpanija THC Limited li hija wettqet ix-xogħol skont is-sengħa u l-arti. Dawn in-nuqqasijiet tagħha fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet jirriżultaw b'mod ċar mir-rapport tal-Perit Mario Cassar, li kien maħtur mill-Ewwel Qorti bħala espert tekniku. Fost affarijiet oħra, huwa għamel referenza għar-rapporti strutturali tal-perit Matthew Degiorgio, li kien inkarigat minn Emanuel Gheiti. Ingħad hekk minnu:

> *«I. Il-perit, iddeskriva l-konsenturi fil-ħitan u l-qsim varju fil-konkos. Dawn ma humiex konsenturi ta' bini ġdid bħal ma indika Anthony Spiteri u l-perit Colin Zammit, iżda huma konsenturi ta' moviment fl-istruttura riżultanti minn kalkolazzjonijiet strutturali inadempjenti, u minn xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti.*
>
> *II. Ikkummenta wkoll fuq il-kwalità tat-tajn (bedding mortar) tat-tqegħid tal-brikks u l-ġebel.*
>
> *III. Ikkummenta wkoll illi fis-soqfa ma kienx hemm distribution steel. Dan kien ikkonfermat ukoll mix-xhieda tal-perit James Farrugia.*
>
> *IV. Ma ġewx ippreżentati testijiet tal-konkos utilizzat fil-proġett.*
>
> ***5. Dawn l-osservazzjonijiet kienu kkonfermati mill-esponent (Ħlief għal dik li għandu x'jaqsam mad-distribution steel) waqt iż-żewġ aċċessi illi huwa għamel fuq il-lok inkwistjoni****.*
>
> ***....***

> ***... is-soċjetà konvenuta Tal-Ħerba Construction Limited, bħala kumpanija ta' għexieren ta' snin, kienu jafu x'tip ta' tajn (bedding mortar) għandu jintuża, u kif għandu jiġi applikat, jiġifieri mimsuħ mal-wiċċ kollu tal-brikks jew tal-ġebla. Hija l-fehma tal-esponent illi dan jikkostitwixxu nuqqasijiet minn min huwa responsabbli minn dawn ix-xogħlijiet***.» *(enfasi ta' din il-Qorti) (ara paġni 113 sa 116 tal-proċess)*

19. Fil-konklużjonijiet tal-espert tekniku maħtur mill-Qorti ngħad ukoll:

> *«L-esponent huwa tal-fehma illi kif ġie ppruvat waqt il-ġbir tal-provi,* ***ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni mill-kumpanija Tal-Ħerba Construction Ltd., illi hija eżegwit skont il-kuntratt ma sarux skont is-sengħa u l-arti. Dan huwa kkonfermat minn diversi sinjali ta' difetti strutturali*** *illi għadhom evidenti u f'każi għadhom ma stabbilizzawx ruħhom u konsenturi għadhom jinfetħu.*
>
> *...*
>
> ***l-proġett ġarrab danni minħabba xogħol illi sar b'negliġenza u mhux skont is-sengħa u l-arti****.*
>
> *...*
>
> *d-difetti illi żviluppaw fil-binja illi bniet Tal-Ħerba Construction Ltd. ma jikkwalifikawx bħala konsenturi minimi, liema difetti ma jistgħux jiġu rranġati b'xogħol ta' bajjad.* ***F'kelma oħra, id-difetti illi żviluppaw f'din il-binja ma humiex difetti superfiċjali****.»* (ara paġni 121 u 122 tal-proċess) (enfasi ta' din il-Qorti)

20. Huwa magħruf illi min ma jagħmilx użu mill-mezzi legali disponibbli sabiex jikkontrasta rapport tal-perit tal-Qorti, ma jistax imbagħad jippretendi li l-Qorti twarrab dak ir-rapport, sempliċement peress li parti ma taqbilx miegħu (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tas-27 ta' Frar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet ***George Muscat v. Helen Xerri et***, dik tas-16 ta' Diċembru, 2019, fl-ismijiet ***Felix Mifsud et v. Tonio Cuschieri et*** u tat-12 ta' Lulju, 2023 fl-ismijiet ***Victor Privitiera v. Mohammed Aldeeb et***).

21. Hekk ukoll, il-perizja teknika għandha fiha nnifisha piż probatorju li ma jistax jiġi mwarrab kif ġieb u laħaq. Il-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti trid tkun waħda infurmata sew u trid tkun ukoll imsejsa fuq raġunijiet li jpoġġu f'dubju serju l-fehma teknika li tkun ġiet mressqa quddiemha mill-esperti mqabbda minnha (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Asset Investments Ltd v. Awtorità tad-Djar*** tat-13 ta' Ottubru, 2022, kif ukoll dik fl-ismijiet ***Doreen Galea Souchet v. Joseph Farrugia proprio et nomine*** deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023).

22. Barra minn hekk, din il-Qorti ttenni li huwa minnu illi bis-saħħa tal-**Artikolu 681 tal-Kodiċi ta' Organizzjoni u Proċedura Ċivili**, l-Ewwel Qorti għandha l-fakultà illi ma taċċettax il-konklużjoni tal-periti tekniċi kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha, u dan irrispettivament mill-fatt jekk saritx ħatra ta' periti addizzjonali (ara s-sentenzi deċiżi minn din il-Qorti fl-ismijiet ***AIC David Xuereb proprio et nomine v. Tom Jansen et*** deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023 u dik fl-ismijiet ***Nathalie Bartolo v. Id-Dentist Dr Jeffrey Pullicino Orlando et***, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023).

23. Madankollu, sabiex l-Ewwel Qorti tasal ma taċċettax il-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit ġudizzjarju, dan ma jistax isir b'mod leġġer jew kappriċċuż, anzi jingħad illi jekk il-Qorti jkollha konvinzjoni kuntrarja, din għandha tkun mgħarrfa tajjeb biżżejjed u bbażata fuq

raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu nieqsa mill-konsiderazzjonijiet tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (ara s-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe et v. Carmelo Borg et*** deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023, kif ukoll ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut*** deċiża fis-17 ta' Marzu, 2021), jekk le jkun bil-wisq prużuntuż għall-ġudikant li jaġixxi mod ieħor.

24. Miżmuma dawn il-prinċipji, jiġi nnutat li fil-każ taħt eżami, għalkemm l-avukata tal-kumpanija konvenuta kienet talbet il-ħatra ta' periti addizzjonali, hija irtirat l-imsemmija talba (ara verbal f'paġna 501A tal-proċess) u talbet li tressaq b'xhud lill-perit tekniku għall-eskussjoni. Minn eżami tal-mistoqsijiet li tressqu mill-kumpanija THC Limited, imkien ma jirriżulta li hija kienet qiegħda tattakka l-konklużjonijiet tekniċi tal-perit maħtur mill-Qorti dwar in-nuqqasijiet misjuba fit-twettiq tax-xogħlijiet, iżda l-mistoqsijiet kienu indirizzati aktar lejn il-kwantifikazzjoni tad-danni, bħat-tnaqqis fil-valur tal-appartamenti u l-effett li l-konsenturi seta' kellhom fuq il-bejgħ, ikkunsidrati wkoll numru ta' fatturi oħra.

25. Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, li minkejja li qieset ukoll il-kostatazzjonijiet magħmula mill-perit inkarigat mill-kumpanija THC Limited, mill-perit konvenut u mill-perit li aċċeda fuq il-post b'rabta mal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju mibdi mill-

Bank, proprju għar-raġuni li l-Qorti mhix teknika u ma rat l-ebda raġuni l-għala kellha twarrab il-konklużjonijiet tal-perit minnha nominat, għażlet li toqgħod fuq il-konklużjonijiet milħuqa mill-perit tekniku inkarigat minnha.

26. Lanqas jiswa l-argument tal-kumpanija THC Limited, li l-kumpanija attriċi G&S Limited aċċettat ix-xogħlijiet imwettqa minnha (permezz ta' ftehim datat 3 ta' Settembru, 2009 – ara paġna 13 tal-proċess 442/2012) jew li Manwel Gheiti, direttur tal-kumpanija G&S Limited kien involut direttament fil-kostruzzjoni tax-xogħlijiet, bħala raġuni sabiex taħsel idejha mir-responsabbiltà. Apparti li mill-provi jirriżulta li Manwel Gheiti bilkemm kien involut direttament fuq il-kostruzzjoni, il-fatt li kien ta' spiss imur fuq il-post ma jeħlisx lill-kumpanija konvenuta mir-responsabbiltajiet tagħha.

27. Dan jingħad peress li, kif osservat drabi oħra, il-fatt li l-kommittent ikun ra x-xogħol u ma ntebaħx li kien hemm xi nuqqasijiet jew li saħansitra x-xogħol ma jkunx sar skont ma titlob is-sengħa, ma jeħlisx lill-appaltatur mir-responsabbiltà tiegħu li jagħmel tajjeb għall-ħsara li l-kommittent ikun ġarrab minħabba tali nuqqas (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Ottubru, 2010, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Grima et v. Alfred Grech***).

28. Tant hu hekk li, lanqas il-fatt li l-kommittent jiddikjara li x-xogħlijiet saru għas-sodisfazzjoni tiegħu ma jfisser b'daqshekk li jkun irrinunzja għall-garanzija tal-bontà tax-xogħlijiet li saru mill-konvenuti. Rilevanti f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ottubru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Aldo Vella et v. Quadrant Limited et***. Wara kollox, «*l-artefiċi għandu jiggarantixxi l-bontà tax-xogħol tiegħu*» (ara s-sentenza tal-Prim'Awla, Qorti Ċivili, tal-5 ta' Ottubru, 1994, fl-ismijiet **Victor Tabone v. Felix Mifsud**). Kif ukoll, «*min jippresta opra għandu jeżegwiha skont kif titlob is-sengħa u l-arti*» (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tad-19 ta' Ġunju, 2006, fil-kawża fl-ismijiet ***Direttur Ġenerali tax-Xogħlijiet Pubbliċi v. Charles Azzopardi***).

29. Għalhekk, l-appaltatur li jagħmel xogħol ħażin huwa responsabbli għad-dannu kollu li jiġi minn dik l-eżekuzzjoni ħażina. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Jannar, 2022, fl-ismijiet ***Webcraft Limited v. Evan Cumbo*,** saħansitra l-fatt li jkun sar ħlas, jew ħlas akkont jew li x-xogħlijiet jkunu approvati mill-kommittent, m'għandhomx jitqiesu bħala tarka li warajha l-appaltatur jista' dejjem u f'kull każ jistkenn mix-xilja ta' nuqqas ta' twettiq jew twettiq ħażin tal-appalt. Isegwi li l-iskrittura tat-3 ta' Settembru, 2009, ma tistax titqies la bħala xi forma ta' rinunzja ta' xi dritt min-naħa tal-kumpanija attriċi u lanqas bħala xi dikjarazzjoni li teħles lill-kumpanija konvenuta mir-responsabbiltajiet tagħha.

30. THC Limited iżda tgħid li hija ma kinitx inkarigata mid-disinn tal-bini għaliex dan l-inkarigu kien ġie assenjat lil Perit Zammit, li naqas fl-eżekuzzjoni tal-inkarigu tiegħu meta ddeċieda li ma jdaħħalx *distribution steel.* Din il-Qorti però tqis li dan in-nuqqas tal-Perit inkarigat mill-attriċi xorta ma jeħlisx lill-kumpanija konvenuta mir-responsabbiltà tagħha. Għalhekk ukoll, jitqies siewi r-rapport imħejji mill-espert tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti. Dan proprju wasal għall-konklużjoni li kienu n-nuqqasijiet kemm tal-kumpanija appaltatriċi, kif ukoll dawk tal-perit konvenut inkarigat mill-atturi li wasslu għad-danni mġarrba mill-kumpanija attriċi. F'dan is-sens, is-sentenza appellata hija waħda tajba meta qieset li ż-żewġ konvenuti kellhom jitqiesu responsabbli solidalment.

31. Minbarra dan, il-fatt li l-perit Godfrey Vella Baldacchino, li kien maħtur b'rabta mal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju ta' wħud mill-proprjetajiet fil-lok inkwistjoni, ikkonferma li x-xogħlijiet saru sewwa, ma jagħti l-ebda serħan il-moħħ lil din il-Qorti, meta wieħed iqis il-provi mressqa fl-atti, kemm permezz tar-rapport tal-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti, kif ukoll ir-ritratti li jinsabu esibiti mar-rapport tal-perit Matthew Degiorgio (ara paġni 476 sa 478). Kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, diffiċli toqgħod fuq min ma rax dak li hu perfettament viżibbli.

32. Hekk ukoll, il-Perit James Farrugia, li kien inkarigat mill-kumpanija THC Limited u l-perit konvenut kellhom kull interess li jiddikjaraw li l-binja kienet waħda soda u li d-difetti ma kinux ta' natura strutturali. Iżda, ladarba l-perit tal-Qorti wara li qies ix-xhieda teknika mressqa mill-partijiet, qabel mal-perit Degiorgio, inkarigat mill-kumpanija attriċi, kien ikun utli għall-kumpanija appellanti li titlob il-ħatra ta' periti addizzjonali sabiex tattakka l-konklużjonijiet tal-perizja teknika. Fin-nuqqas, ma tistax issa tippretendi li l-Qorti twarrab il-konklużjoni tal-espert inkarigat minnha.

33. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Grech et v. L-Avukat Dr Antoine Cachia et***, għalkemm rapporti *ex parte* jista' jkollhom effett probatorju, il-Qorti hija naturalment dejjem aktar inklinata li toqgħod u tadotta l-parir tal-esperti li jkunu ġew maħtura minnha fil-proċeduri. Dak ir-rapport, li jkun ta' natura teknika, ġeneralment jagħmel prova inkonfutabbli u imparzjali għad-determinazzjoni tal-kawża, aktar u aktar fejn il-parti ma tagħmilx użu mir-rimedju li titlob il-liġi għall-ħatra ta' periti addizzjonali.

34. Il-fatt li l-kumpanija attriċi ma ilmentatx dwar id-difetti meta tlestew ix-xogħlijiet iżda wara ftit taż-żmien (skont THC Limited meta hija bdiet tiġri wara l-ħlas dovut lilha) ma jagħmilx il-pretensjoni tal-attriċi f'din il-kawża bħala waħda inverosimili, peress li huwa magħruf li d-difetti fix-xogħol x'aktarx ma joħorġux mal-ewwel iżda joħorġu biż-żmien. Jibqa' l-

fatt li d-difetti li tilmenta minnhom l-attriċi huma debitament korroborati mir-relazzjoni tal-perit tekniku.

35. Il-kumpanija THC Limited tagħmel referenza għar-rapport addizzjonali tal-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti (u l-ammont ikkwantifikat minnu bħala meħtieġ sabiex jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa) bħala raġuni oħra għala d-difetti mertu tal-kawża huma ta' natura insinifikanti. Iżda jibqa' l-fatt, li l-perit tekniku għamel referenza għal dawn il-konsenturi fir-relazzjoni tiegħu bħala, «*konsenturi ta' moviment fl-istruttura riżultanti minn kalkolazzjonijiet strutturali inadempjenti u minn xogħol li mhux skont is-sengħa u l-arti*» u mhux sempliċi konsenturi ta' bini ġdid. L-istess espert fisser kif dawn mhumiex «*konsenturi minimi, liema difetti jistgħu jiġu rranġati b'xogħol ta' bajjad*» u li «*ma humiex difetti superfiċjali.*»

36. Tabilħaqq il-kumpanija THC Limited tadotta pożizzjonijiet kontradittorji, hekk kif min-naħa titlob li tinħeles minn kull responsabbiltà (u allura tinħeles mill-kundanna li tħallas is-somma ta' €5,310 bħala danni) u fl-istess waqt issostni li hija kienet minn dejjem lesta li twettaq it-tiswijiet meħtieġa kif suġġerit mill-perit maħtur mill-Ewwel Qorti – li ssarraf f'aċċettazzjoni ta' responsabbiltà għad-difetti li rriżultaw fil-binja magħmula minnha. Wara kollox, kull min jonqos li jwettaq dak li jkun

intrabat għalih, irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat (**Artikolu 1125 tal-Kodiċi Ċivili).**

37. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Frar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Horizon Terminals Limited v. Harbour Investments Limited***:

> *«**Illi huwa magħruf u aċċettat li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali ġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat**[10]. Meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma ttemmhiex, jew ma tagħmilhiex sewwa, il-parti l-oħra (jiġifieri, il-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, id-debitur tal-obbligazzjoni)[11]. Kreditur ta' obbligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel[12] u, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas[13], liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun ġarrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba l-inadempiment[14];*
>
> *20. Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imġarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef, sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni[15]. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għemil doluż tad-debitur, id-danni mġarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed seta' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni[16];*
>
> *21. **Illi huwa stabbilit ukoll li meta n-nuqqasijiet fit-twettiq ta' ħatra ma jkunux sostanzjali, il-kontraent debitur tal-obbligazzjoni ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' obbligat li jew jirranġa n-nuqqas jew jaċċetta tnaqqis f'dak li jistħoqqlu jitħallas**[17]. Iżda fejn in-nuqqas ikun wieħed qawwi, ma jkun jistħoqqlu l-ebda ħlas u jġib miegħu s-sanzjonijiet maħsuba mil-liġi, u l-fatt li l-kreditur ikun*

---

[10] *Art. 1125 tal-Kap 16.*
[11] *Art. 1127 tal-Kap 16.*
[12] *P.A. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet* ***Galea v. Calleja*** *(Kollez.* ***Vol: XXXVI.ii.578****).*
[13] *Kumm. 13.2.1952 fil-kawża fl-ismijiet* ***Petroni v. Petroni noe*** *(Kollez.* ***Vol: XXXVI.iii.629****)*
[14] *Art. 1135 tal-Kap 16.*
[15] *Art. 1137 tal-Kap 16.*
[16] *Art. 1136 tal-Kap 16.*
[17] *P.A. MCC 9.4.1968 fil-kawża fl-ismijiet* ***Anġlu Busuttil v. Pio Fedele et*** *(mhix pubblikata).*

wettaq xi ħlas jew saħansitra l-ħlas kollu tal-prezz miftiehem[18] ma jwassalx biex id-debitur tal-obbligazzjoni jista' b'daqshekk biss jitqies li jkun wettaq il-parti tiegħu tal-ftehim, meta miċ-ċirkostanzi jkun jidher li dan mhuwiex il-każ[19]. Għaldaqstant, meta jirriżultaw dawn in-nuqqasijiet il-kontraent jitqies li għandu ħtija minħabba inadempiment għaliex «il-kolpa kontrattwali hija dik li tikkonsisti fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni, jew f'eżekuzzjoni ħażina, ta' l-obbligazzjoni riżultanti mill-kuntratt»[20];

22. Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja[21]. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jġarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni[22]» (enfasi ta' din il-Qorti).

38. Minn dawn il-prinċipji jinżel li, għamlet sew l-Ewwel Qorti, meta wara li qieset il-fatti tal-każ, waslet għall-konklużjoni li l-kumpanija konvenuta għandha twieġeb għan-nuqqasijiet tagħha, billi tagħmel tajjeb għad-danni kif stmati mill-perit maħtur minnha, peress li hija kienet responsabbli, flimkien mal-konvenut l-ieħor, għal eżekuzzjoni ħażina tal-appalt li hija kienet inkarigata minnu. Isegwi li l-appell inċidentali tal-kumpanija THC Limited mhux mistħoqq.

39. Imiss li jitqies l-**<u>appell prinċipali tal-kumpanija G&S Limited</u>**, dak fejn filwaqt li ssostni li l-Ewwel Qorti għamlet sew li sabet li tassew il-konvenuti naqsu minn dmirijiethom u b'hekk ikkaġunawlha ħsara,

[18] *P.A. 8.2.1957 fil-kawża fl-ismijiet **Żarb v. Aġius** (Kollez. Vol: **XLI.ii.892**).*
[19] *Per eżempju, ara P.A., PS 27.6.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Brownrigg noe v. Mario Spiteri.***
[20] *Kollez. Vol. XXXVII, parti II, pag. 292.*
[21] *Art. 1132(1) tal-Kap 16.*
[22] *Art. 1133 tal-Kap 16.*

tilmenta li dik il-Qorti żbaljat meta llikwidat ammont, li hija ssostni li huwa nieqes minn diversi ammonti oħra li kienet qiegħda tippretendi l-ħlas tagħhom bħala parti minn kumpens ġust u xieraq għall-ħsara mġarrba minnha.

40. Fl-ewwel punt tagħha, filwaqt li l-kumpanija attriċi tagħmel referenza għall-**Artikoli 1135** sa **1137 tal-Kodiċi Ċivili**, (u l-provvedimenti li jikkorrispondu għalihom fil-Kodiċi Taljan) issostni li bħala regola ġenerali l-kreditur għandu l-jedd għat-telf li jkun bata (*damnum emergens)* u għall-qligħ li jkun ġie mtellef (*lucrum cessans).* Tagħmel referenza wkoll għall-ġurisprudenza fil-kuntest ta' ksur kuntrattwali, fejn il-ħlas għad-danni huwa limitat għal dawk il-ħsarat li kienu prevedibbli fiż-żmien tal-obbligazzjoni f'każ ta' *culpa.* Iżda fejn il-ksur kuntrattwali jkun konsegwenza ta' għemil doluż, jidħlu mhux biss id-danni li jkunu prevedibbli, imma wkoll dawk li jkunu l-effett immedjat u dirett tal-ksur kuntrattwali, inkluż il-qligħ li jkun intilef konsegwenzjalment.

41. Il-kumpanija attriċi tirreferi għar-rapport tal-perit tekniku maħtur mill-Qorti, sabiex issostni li n-nuqqasijiet fil-kostruzzjoni u d-difetti riskontrati mill-istess perit kienu ta' natura sostanzjali, hekk kif jiddeskrivi d-difetti li ħarġu riżultat tan-nuqqas fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet, li ma sarux skont is-sengħa u l-arti. Tisħaq li dan kollu wassal fi tnaqqis fil-valur tal-binja, li l-Perit tal-Qorti stess qies li wassal sabiex il-kumpanija attriċi

jkollha problema reali sabiex tbiegħ il-proprjetajiet mibnija minħabba d-difetti li żviluppaw fl-istruttura. Il-perit tekniku jagħti stima ta' 3% tal-valur tal-proprjetà bħala li jikkorrispondi mat-tnaqqis fil-valur tal-proprjetà attriċi minħabba d-difetti strutturali li l-binja tagħha hija milquta minħabba l-inadempjenza tal-konvenuti.

42. Tilmenta li l-Ewwel Qorti naqset milli tidħol f'dan il-punt minkejja li ġarrbet danni bit-tnaqqis fil-valur tal-binja, li huwa wieħed oġġettiv, hekk kif il-binja bid-difetti strutturali għandha valur inqas minn dak il-valur li kellu jkollha kieku nbniet skont is-sengħa u l-arti mill-konvenuti u għalhekk ma tistax titpoġġa fl-istess keffa. Sabiex jiġu rimedjati d-difetti strutturali (bħan-nuqqas ta' *distribution steel* u bdil fit-tajn bejn il-brikks u l-ġebel) jeħtieġ li l-binja titwaqqa' sabiex isiru l-affarijiet kif suppost. Il-fatt li l-valur tas-suq f'dawn l-aħħar snin stejqer, jibqa' l-fatt li l-binja tagħha fiha difetti strutturali u allura l-valuri għall-attriċi baqgħu ridotti.

43. Hija ssostni li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li kien hemm soluzzjoni rimedjali li offriet is-soċjetà konvenuta li kienet identika għal dak li eventwalment ippropona l-perit tekniku fir-rapport addizzjonali tiegħu u li hija kellha tirrikorri għal dan ir-rimedju minflok li tirrikorri għall-Qorti. Tisħaq li l-kisi u tikħil mhumiex ser jagħmlu tajjeb għan-nuqqasijiet fl-istruttura. Għalhekk issostni li d-difetti strutturali huma kkaġunati minħabba l-għemil doluż tal-konvenuti, peress li kellhom ikunu

konsapevoli li l-imprudenza u ksur tal-obbligazzjoni tagħhom kienu ser iwasslu għall-konsegwenzi gravi mġarrba minnha. Tinsisti li t-tnaqqis fil-valur tal-proprjetà tagħha kienet konsegwenza prevedibbli u diretta għall-inadempiment tagħhom.

44. Fit-tieni punt, l-attriċi appellanti ssostni wkoll li kien ħaqqha tingħata kumpens ulterjuri għax-xogħlijiet ta' kisi b'effett estetiku. Filwaqt li tinsisti li x-xogħol ta' tikħil u kisi sabiex jitgħattew konsenturi huma xogħlijiet ta' finitura li jsiru wara li tkun tlestiet l-istruttura – la ser iżidu s-saħħa strutturali u lanqas ser inaqqsu minnha. Għalhekk dawn ix-xogħlijiet għandhom biss effett estetiku u mhumiex rimedju għan-nuqqasijiet fl-istruttura, li wassal għad-deprezzament serju fil-valur tal-binja. Li kieku d-difett kien faċilment jissewwa, kif donnha fehmet l-Ewwel Qorti, ma kien ikun hemm lok għall-ebda deprezzament, għaliex id-difett kien jiġi eliminat u l-valur tal-binja reintegrat. Tagħmel referenza għax-xhieda mogħtija mill-perit tekniku waqt l-eskussjoni tiegħu fejn jingħad minnu li apparti l-kunsenturi, hemm problemi kbar strutturali fil-livell tal-garaxxijiet.

45. Minkejja li x-xogħlijiet estetiċi jibqgħu neċessarji minħabba d-difetti riżultanti, l-appellanti tisħaq li għalkemm hija tippretendi kumpens għalihom, dawn ma jistgħux jitqiesu bħala riżarċiment biżżejjed. Issostni li l-iżball tal-Ewwel Qorti jinsab fil-fatt li hija tat dan il-kumpens għal darba waħda biss, meta hija diġà wettqet dawn ix-xogħlijiet għal darbtejn u

għalhekk kien meħtieġ li dan il-kumpens jiġi akkordat għal tliet darbiet u mhux għal darba waħda biss.

46. Fl-aħħar punt imqanqal mill-appellanti G&S Limited, hija tilmenta wkoll dwar il-pariri ħżiena mogħtija lilha mill-perit u dan b'referenza għal: (a) l-istudju li sar mill-perit, jew il-*feasibility study*; u (b) il-parir li l-appalt mal-kumpanija konvenuta jiġi kkuntrattat bil-patt li l-appaltatur jitħallas skont il-kejl, minflok ammont fiss li jkun stabbilit minn qabel. Tagħmel referenza għall-proġettazzjoni żbaljata li għamel il-perit konvenut meta kkumparat mal-ammont prestabbilit offrut mill-kumpanija konvenuta u l-parir tal-konvenut li jwarrbu dik l-offerta sabiex l-appalt jiġi minflok imħallas skont il-kejl, li wassal sabiex tħallas għexieren ta' eluf ta' ewro aktar (differenza ta' €120,644.56). Dan peress li d-differenza (ta' madwar 30%) hija ferm ogħla mill-marġni ta' tolleranza u fil-fatt il-perit tekniku fisser kif l-ispejjeż proġettati mill-perit konvenut kienu wisq konservattivi għal dawk li huma spejjeż kontinġenti.

47. Hija tilmenta wkoll li l-Ewwel Qorti żbaljat meta qieset li l-attriċi stess ma kinitx qiegħda tikkunsidra l-problemi li kellha mal-bank għall-istima baxxa tal-perit konvenut – konsiderazzjoni irrilevanti, li m'għandha x'taqsam xejn mal-pretensjonijiet tagħha għad-danni. Id-danni li hija ġarrbet kienu li hija ħallset spejjeż żejda lill-kuntrattur minħabba l-pariri ħżiena li ngħatat mill-perit konvenut.

48. Fil-fehma ta' din il-Qorti, **<u>l-ewwel żewġ punti taħt l-appell prinċipali</u>** jistgħu jiġi trattati f'daqqa, peress li huma żewġ faċċati tal-istess munita fil-kuntest tal-likwidazzjoni tad-danni mwettqa mill-ewwel Qorti.

49. Il-kumpanija attriċi bħala l-kommittent li tat inkarigu lill-kumpanija konvenuta bħala appaltatriċi, kellha diversi rimedji f'każ li din tal-aħħar tkun inadempjenti fis-sens li ma twettaqx l-inkarigu lilha mogħti kif titlob l-arti u s-sengħa. Hija setgħet tmexxi b'azzjoni ta' danni, jew għal dik fejn titlob li d-difett jiġi eliminat, jew dik tar-riżoluzzjoni tal-ftehim jew dik ta' tnaqqis tal-prezz pattwit (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tat-22 ta' Ġunju, 2005, fil-kawża fl-ismijiet ***International Tentage Textiles Industries Limited v. Andreas Gerdes*** u dik tat-12 ta' Lulju, 2007, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Muscat et v. Anthony Grech et***).

50. M'hemmx dubju li l-azzjoni attriċi hija waħda ta' danni mitluba mill-kumpanija attriċi permezz ta' din il-kawża, li huma ta' natura kuntrattwali, konsegwenza ta' nuqqas jew inadempiment tal-konvenuti li jwettqu sew l-obbligazzjoni li daħlu għaliha. L-azzjoni għad-danni konsegwenti xogħol difettuż tissejjes fuq il-prinċipju tad-dritt skont l-**Artikolu 1125 tal-Kodiċi**

Ċivili. Tajjeb li qabel kollox, jinstiltu xi prinċipji f'materja ta' danni kuntrattwali li jirriżultaw mill-ġurisprudenza.

51. Kif ingħad fis-sentenza ***Webcraft Limited v. Evan Cumbo***, imsemmija qabel, l-għan ta' azzjoni għal danni kuntrattwali huwa dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mġarrba turi li batiet minħabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra, u m'għandhomx ikunu għodda ta' piena kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkażjoni għall-parti mġarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Diċembru,1952 fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Richard Calleja noe v. Joseph Mamo pro et noe*** (Kollez. Vol: XXXIV.i.367).

52. Hekk ukoll, min minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha, jsir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li raġonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tat-23 ta' April, 2010, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Dalli et v. Mediterranean Film Studios Ltd.*** (mhix appellata)), filwaqt li l-istess parti mġarrba għandha d-dmir li tieħu l-passi meħtieġa biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux agħar (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tat-3 ta' Novembru, 1956 fil-kawża fl-ismijiet ***John Xuereb v. James Edward Livick et*** (Kollez. Vol: XL.i.63).

53. Fejn jiġri li min kellu jwettaq obbligazzjoni jonqos li jwettaqha, jista' jiġi wkoll ikkundannat jagħmel tajjeb għad-danni li jikkawża lill-kreditur tiegħu, ukoll jekk dan in-nuqqas iseħħ mingħajr mala fidi, sakemm id-debitur ma jseħħlux juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni ġrat minħabba xi ħaġa barranija li huwa ma kellux setgħa fuqha (**Artikolu 1133 tal-Kodiċi Ċivili).**

54. Fejn wara kuntratt ta' appalt jirriżultaw difetti fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet, jeħtieġ li ssir distinzjoni bejn dawk li huma difetti essenzjali li jipprivaw il-ħaġa mill-iskop jew utilità tagħha, b'mod li ma tibqax tajba għall-użu intenzjonat għaliha u b'hekk il-kommittent għandu dritt jitlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt minħabba inadempjenza, u difetti mhux essenzjali, meta ma jistax jingħad li l-appaltatur huwa inadempjenti, iżda għandu l-obbligu li jirrepara għad-difetti jew li jaċċetta riduzzjoni fil-prezz tal-opera minnu fornita (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' April, 2010, fl-ismijiet ***Power Project Limited v. Serena Holidays Limited*** u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014).

55. Meta dawn il-prinċipji jitħaddmu għall-fatti tal-każ taħt eżami, huwa minnu li l-perit tekniku maħtur mill-Qorti fir-rapport tiegħu jiddeskrivi d-difetti bħala ta' natura strutturali u li mhumiex difetti superfiċjali. Hekk ukoll, jirriżulta li l-perit tekniku wera l-fehma li d-danni riżultanti minn dawn

id-difetti kienu ta' madwar 3% tal-valur fis-suq tal-proprjetajiet fl-2009 (data li sar l-istudju mill-perit konvenut) li jammontaw għal €56,723. Madankollu ngħad mill-istess perit tekniku li l-konvenuti għandhom jagħmlu tajjeb b'riparazzjonijiet tad-difetti tal-binja (ara t-tweġiba waqt l-eskussjoni tal-perit tekniku mill-istess kumpanija attriċi f'paġna 518 tal-proċess).

56. Wara li saret eskussjoni ulterjuri tal-istess perit, fejn fisser x'kienu x-xogħlijiet rimedjali, kif kellhom jitwettqu (ara paġna 524 tal-proċess) u wara li ntalab jagħti valur tagħhom, huwa pprepara rapport addizzjonali. Mitlub jagħti valutazzjoni tax-xogħlijiet riparatorji rakkomandati minnu, huwa ma rrakkomandax sempliċi tibjid, iżda:

> *«1) il-ftuħ tal-konsenturi b'furmatur jew grinder, jitnaddfu, jiġu mogħtija spirtu biex jelimina t-trabijiet u x-xaqq jimtela b'expansion filler, bħal pereżempju Sikaflex. Wara illi l-konsenturi jiġu rranġati kollha, jingħataw żewġ passata żebgħa adegwata*.
>
> *2) Fejn hemm madum taċ-ċeramika miksur, dan għandu jinqala' bil-galbu u jinbidel b'madum simili.*
>
> *3) fejn hemm xi fili tal-madum maqlugħ, dawn għandhom jitnaddfu u jerġgħu jiġu mimlija bi grout simili għal dak li hemm.»*

Dawn ix-xogħlijiet ta' tiswijiet għall-ħsarat ġew stmati fil-valur ta' €5,310.

57. Dan kollu, jwassal lil din il-Qorti, għall-konklużjoni li għalkemm il-proprjetà tal-kumpanija attriċi hija milquta b'numru ta' difetti, u li dawn id-difetti huma serji u ma jistgħux jingħad li huma traskurabbli, ċertament

mhumiex difetti ta’ natura essenzjali, tant li sa ċertu punt, jistgħu jittranġaw. Fil-fatt id-difetti riskontrati mill-Perit Tekniku tal-Qorti tant mhumiex essenzjali, li l-kumpanija attriċi ddeċidiet li żżomm ix-xogħol eżegwit u kompliet tagħmel użu minnu, minkejja d-difetti li kien fih. Lanqas jista’ jingħad li l-kumpanija attriċi ġiet imċaħħda mill-iskop jew l-utilità tal-binja, tant li seħħ il-bejgħ ta’ numru ta’ proprjetajiet fl-istess binja.

58. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili tal-31 ta’ Jannar, 2003, fil-kawża fl-ismijiet ***Bonaventura sive Benny Camilleri v. John Cuschieri***:

> *«Il-Qorti sejra ssegwi l-gwida u l-insenjamenti prattiċi, u fl-istess ħin ġuridikament preċiżi, li jinsabu fis-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ, kif allura presjeduta mill-kompjant Imħallef Salvatore Schembri, mogħtija fid-9 ta’ Marzu 1939, fil-kawża fl-ismijiet* ***Robert Micallef -vs- Joseph Mamo et noe*** *u pubblikata fil-Koll. Vol. XXX P III p 433. Skond dan il-preċedent, bażat fuq il-Vitalevi (Appalto di Opere e Lavori), il-****kuntratt ta' appalt huwa kuntratt bilaterali li huwa dejjem soġġett għal patt kommissorju taċitu. Konsegwentement meta d-difetti fl-eżekuzzjoni jkunu ppruvati, il-kriterju essenzjali tad-deċiżjoni jinsab fl-eżami, jekk ix-xogħol, kif jirriżulta, jkunx affett jew le minn vizzji sostanzjali. Dawn huma dawk id-difetti, imsejħin ukoll essenzjali, li jipprivaw il-ħaġa mill-iskop jew mill-utilità tagħha, b’mod li ma tibqax tikkorrispondi għad-destinazzjoni proposta mill-kommittent u ndikata minn natura stess tax-xogħol, waqt li l-oħrajn kollha għandhom jiġu ritenuti mhux essenzjali.*** *Meta d-difetti jkunu essenzjali l-kommittent għandu d-dritt jitlob ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt minħabba l-inadempjenza.* ***Meta għal kuntrarju d-difetti ma jkunux sostanzjali l-appaltatur ma jistax jiġi ritenut inadempjenti, però jibqa' obbligat li jirripara d-difetti jew jaċċetta riduzzjoni****." - "****Angelo Busuttil -vs- Pio Fedele et****", Prim' Awla, per Imhallef M. Caruana Curran, 9 ta' April 1968. Din id-deċiżjoni ġiet segwita u abbraċċjata b'approvazzjoni fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell, Sede Kummerċ, tat-22 ta' Ġunju 1994 in re: "****John Bonnici nomine -vs- Anthony Sammut****.»*

59. Minn dan jinżel li, ladarba l-miżżewġin Gheiti kisbu waħda mill-istess proprjetajiet, sabiex stabbilixxew ir-residenza tagħhom (ara paġna 272), ma jistax jingħad li d-difetti huma essenzjali li tellfuhom mill-iskop tagħhom. Hekk ukoll, jidher li maż-żmien saru numru ta' kuntratti ta' bejgħ ta' proprjetajiet fuq is-sit inkwistjoni (ara paġni 281 u 282 ta' dan il-proċess u paġni 651 sa 677 tal-proċess 442/2012).

60. Barra minn hekk, skont ix-xhieda ta' Emanuel u Rita Ghieti (ara paġni 279 u 294) kienu l-konsenturi li kienu qegħdin inaffru lix-xerrejja potenzjali milli jakkwistaw il-proprjetà, u għal dawn il-konsenturi kien hemm rimedju kif dettaljat mill-istess perit tal-Qorti. Isegwi li bir-raġun, l-Ewwel Qorti qieset li:

> *«Il-bon sens jiddetta li jekk hemm difett, wieħed jipprova jsewwih, u mhux jirrikorri għall-Qorti. Li kieku ntlaqa' s-suġġeriment ta' Anthony Spiteri, ma kien ikun hemm l-ebda "danni" kif allegati mill-attriċi. Huwa prinċipju sagrosant li d-danni għandhom jiġu mminimizzati.»*

61. Dan jingħad peress li kieku s-suġġeriment li ngħata minn Anthony Spiteri għan-nom tal-kumpanija konvenuta (li wkoll semma l-użu tal-prodott SIKA – ara paġni 192 u 201) ġie aċċettat mill-kumpanija attriċi minnufih, (jiġifieri madwar sena wara li tlestew ix-xogħlijiet u ħarġu l-konsenturi) hija setgħet tevita li jkun hemm telf ta' bejgħ minħabba l-imsemmija kunsenturi wara ftit taż-żmien, ladarba jsiru x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa, kif suġġerit mill-kumpanija konvenuta. B'hekk il-

kumpanija attriċi G&S Limited kienet tnaqqas id-danni mġarrba (kif kellha obbligu li tagħmel) u mhux tagħmilhom agħar.

62. Tajjeb jingħad ukoll li, lil hemm mill-piż probatorju tar-relazzjoni tal-perit tal-Qorti, din il-Qorti mhix konvinta li l-konsenturi waħedhom kienu r-raġuni li wasslu għal dewmien fil-bejgħ. Il-kumpanija attriċi naqset milli tressaq provi ċari f'dan is-sens. Min-naħa l-oħra, huwa fatt magħruf li kien hemm żmien fejn il-bejgħ ta' proprjetà f'Malta kien għaddej minn riċessjoni (bħall-bqija tad-dinja) tant li, mix-xhieda tar-rappreżentant tal-bank HSBC, Brian Baldacchino jirriżulta li kien hemm *slow down in the sales.* Minkejja li ġie appuntat il-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju numru ta' drabi, ma deher ħadd u l-Bank kien l-unika istituzzjoni li pparteċipa fiha u kien is-*successful bidder* ta' ħames units li akkwistahom *animo compensandi.*

63. Isegwi li din il-Qorti taqbel ma' dak li ngħad mill-Ewwel Qorti, u għalhekk m'hemmx lok li jingħata kumpens bħala tnaqqis fil-valur kif suġġerit mill-perit tekniku. Wara kollox, kif ingħad drabi oħra, id-danni huma dovuti meta l-obbligazzjoni ma tistax titwettaq aktar f'għamla speċifika u mhux ukoll meta x-xogħol ħażin jista' jissewwa jew jitranġa (ara s-sentenza ta' ***Grima v. Grech*** imsemmija qabel fejn issir referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tat-13 ta' Frar, 1952 fil-kawża

fl-ismijiet ***Fortunato Petroni v. Carmelo Petroni nomine*** (Kollez. Vol: XXXVI.iii.629).

64. Ġaladarba l-perit tekniku stess jindika li jistgħu jitwettqu x-xogħlijiet rimedjali kif spjegat minnu, ċertament ma hemmx lok ta' azzjonijiet estremi bħalma ssemmi l-appellanti G&S fl-appell tagħha (li jinħatt il-bini sabiex jiġu ndirizzati n-nuqqasijiet fih). Wara kollox, il-kumpanija attriċi m'għażlitx azzjoni ta' riżoluzzjoni tal-kuntratt, iżda aċċettat ix-xogħol, b'dan li qiegħda titlob li titħallas id-danni. Barra minn hekk, hija llum il-ġurnata ttrasferiet numru ta' proprjetajiet fl-istess binja lil terzi.

65. Fl-aħħar jingħad li, apparti li l-azzjoni attriċi hija msejsa fuq *culpa,* sa fejn il-kumpanija G&S Limited tqanqal il-kwistjoni ta' *dolo* fl-appell tagħha, kif tajjeb osservat mill-kumpanija konvenuta fir-risposta tal-appell tagħha, mhux imħolli li l-partijiet iqajmu punti quddiem din il-Qorti, li ma jkunux tressqu għall-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti. Skont il-prinċipju ben stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna ta' *noviter deductus*, ma jippermettix lill-partijiet li jressqu kwistjonijiet ġodda quddiem il-Qorti tal-Appell. Dan l-insenjament jinsab imtenni f'bosta sentenzi ta' din il-Qorti, fosthom dik tal-31 ta' Mejju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***A+ Building Products Limited v. Kurt Galea Pace proprio et nomine*** u dik tal-11 ta' Mejju, 2015, fl-ismijiet ***Pawlu Bezzina et v. Charles Vassallo***.

66. Il-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti dwar l-ewwel punt tal-appell prinċipali jgħoddu wkoll għat-tieni punt imqanqal mill-kumpanija attriċi appellanti. B'dan illi, l-pretensjoni tal-kumpanija attriċi G&S Limited li titħallas tliet darbiet il-kumpens indikat mill-perit maħtur mill-Qorti wkoll ma treġix. Dan jingħad peress li x-xogħlijiet imwettqa minnha kienu dawk ta' tikħil u tibjid, imkien ma jingħad li ntuża l-prodott indikat mill-perit tekniku. Għal darb'oħra, li kieku l-kumpanija attriċi aċċettat il-proposta ta' Spiteri mal-ewwel, probabbli li kien jiġi evitat li jsir x-xogħol li jingħad li sar minnha għal darbtejn fi żmien qasir. Isegwi li lanqas dan il-punt ma jista' jiġi aċċettat minn din il-Qorti.

67. Jonqos li jiġi indirizzat l-aħħar punt imqanqal mill-kumpanija G&S Limited fl-appell tagħha, jiġifieri dak dwar id-danni li jingħad li ġarrbet minħabba l-pariri ħżiena mogħtija lilha mill-perit konvenut. Tabilħaqq għandu raġun il-perit appellat meta fir-risposta tal-appell tiegħu, jiġbed l-attenzjoni li l-appell tas-soċjetà G&S Limited huwa msejjes fuq il-kap tas-sentenza li jittratta l-likwidazzjoni tad-danni. Minn qari tas-sentenza appellata, jirriżulta li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi għad-danni sa fejn instabet responsabbiltà tal-konvenuti fir-rigward tax-xogħlijiet difettużi, b'kawża ta' imperizja, negliġenza u nuqqas ta' ħarsien tas-sengħa u l-arti. Iżda mhux minħabba xi nuqqas tal-istudju jew stima magħmula mill-perit Zammit qabel ma bdew ix-xogħlijiet.

68. Hekk ukoll, għalkemm il-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti fir-relazzjoni tiegħu, wera l-fehma li l-perċentwal ta' 10% kontinġenza fil-*feasibility studies* tal-perit konvenut, kien wieħed konservattiv, peress li kellu jittieħed perċentwal ogħla ta' madwar 20% f'dak l-istadju tal-proġett (ara paġna 114 tal-proċess), meta huwa elenka dawk li fil-fehma tiegħu kienu n-nuqqasijiet mill-att professjonali tal-perit konvenut (ara paġna 123 tal-proċess), dan ma kienx wieħed minnhom. Il-konsiderazzjonijiet li saru minn din il-Qorti taħt l-appell inċidentali għandhom jgħoddu f'dan il-każ ukoll. Għalhekk, ġaladarba l-kumpanija attriċi għażlet li toqgħod għall-konklużjonijiet milħuqa mill-perit fir-rapport tiegħu (ara l-verbali f'paġna 501A tal-proċess) u la għamlet eskussjoni lill-perit Cassar fuq din il-kwistjoni u lanqas ma talbet il-ħatra ta' periti addizzjonali, qajla tista' issa tikkontesta l-konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti fir-rigward.

69. Dan apparti l-fatt li, mill-provi jirriżulta li wara li l-perit konvenut għamel żewġ *feasibility studies,* (ara Dok. GS3 f'paġna 318 u Dok. GS6 f'paġna 335 minħabba bidla fil-konfigurazzjoni tas-sit) li wassal għal bidla wkoll fil-pjanti tal-iżvilupp, kien hemm ċirkostanzi oħra li l-istess perit ma kellux kontroll fuqhom, li seta' kellu impatt fuq l-istima ppreparata minnu. Dan jingħad b'referenza kemm għall-fatt li wara li twaqqa' l-bini li kien hemm fuq is-sit u tqatta' l-blat, bdiet iċċedi it-triq, bil-konsegwenza li kellu jinbena *retaining wall* li wassal għal spejjeż addizzjonali (ara paġna 231 tal-proċess). Dan jinsab ikkonfermat ukoll f'ċertu dettall mill-istess xhieda

kontroeżami ta' Manwel Gheiti (ara paġna 202 tal-proċess) li fisser li minflok tliet qoxriet bħala lqugħ kellhom jinbnew tlieta oħra. Kif ukoll, jirriżulta mill-istess xhieda ta' Emanuel Gheiti, jiġifieri, l-fatt li l-MEPA ma riditx tapprova li jsiru żewġ appartamenti fil-livell ta' *semibasement,* iżda kellu jkun hemm wieħed biss, li wassal għall-bidliet oħra fil-pjanti, sabiex minflok żewġ *penthouses* saru erbgħa (ara paġna 272 tal-proċess).

70. Mill-provi jirriżulta wkoll kontestat dwar kif il-kumpanija attriċi waslet fi ftehim mal-appaltatriċi li titħallas skont il-kejl tax-xogħol imwettaq, minflok li titħallas somma fissa. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan kollu ma jwassalx għall-konklużjoni li l-kumpanija attriċi rnexxielha tipprova li ġarrbet danni jew spejjeż addizzjonali minħabba l-pariri li ngħataw mill-perit konvenut. Isegwi li lanqas dan it-tielet punt ma hu ta' fejda għall-appell tal-kumpanija attriċi.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** kemm l-appell prinċipali tal-kumpanija attriċi G&S Limited, kif ukoll l-appell inċidentali tal-kumpanija konvenuta THC Limited, u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata fis-sħiħ.

L-ispejjeż marbuta mal-appell ewlieni għandhom jitħallsu mill-kumpanija attriċi. L-ispejjeż marbuta mal-appell inċidentali għandhom jitħallsu mill-istess kumpanija konvenuta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da