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, 16 ta' Jannar, 2025

Numru 7

Rikors Numru 838/2012/1 MH

Martin Coppini

v.

AIC John Rizzo Naudi

Il-Qorti

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli, wieħed prinċipali tal-konvenut u l-ieħor inċidentali tal-attur minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Lulju, 2020, li fiha l-konvenut ġie kkundannat iħallas danni lill-attur minħabba nuqqasijiet imwettqa fil-qadi ta' dmirijietu bħala Perit fi proġett ta' bini ġewwa s-Swieqi.

Daħla

2. B'rikors maħluf fit-23 ta' Awwissu, 2012, l-attur fisser kif huwa kien inkariga lill-Perit konvenut AIC John Rizzo Naudi sabiex fil-kapaċità professjonali tiegħu jagħmel stimi, pjanti u jissorvelja x-xogħlijiet kollha meħtieġa u li jagħti dawk is-servizzi li normalment jingħataw minn Perit arkitett sabiex fond bin-numru ħmistax (15) fi Triq is-Sirk, is-Swieqi jitwaqqa' u minfloku jinbnew garaxxijiet fil-livell ta' taħt l-art, tliet sulari appartamenti u *penthouse*.

3. L-attur jixli lill-konvenut li minkejja li kellu jwettaq l-inkarigu tiegħu skont is-sengħa u l-arti, minflok huwa mexa b'nuqqas ta' ħila, negliġenza, u traskuraġni. Kemm hu hekk, l-attur jisħaq li l-konvenut għamel stimi ħżiena, kif ukoll jgħid li kien hemm difetti serji fit-tqassim intern, u li wettaq żbalji fil-konteġġi tal-bennejja inkarigati li kienu taħt is-sorveljanza tiegħu.

4. Minħabba f'hekk, l-attur isostni li ġarrab danni kbar fosthom spejjeż żejda sabiex jiġu rranġati n-nuqqasijiet tal-konvenut, u jgħid li ġarrab telf ta' qligħ.

5. Għalhekk l-attur ressaq din il-kawża fejn talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«(1) Tiddikjara illi l-intimat kien traskurat u negliġenti ma espletax l-inkarigu lilu mogħti skont is-sengħa u l-arti;

(2) Tiddikjara illi tali nuqqasijiet da parti tal-Perit ikkawżaw danni lir-rikorrenti konsistenti fi spejjeż żejda minnu inkorsi u telf ta' qligħ;
(3) Tillikwida, jekk hemm bżonn bl-assistenza ta' esperti, id-danni kollha sofferti u li għad irid isofri l-esponent;
(4) Konsegwentement tikkundanna lill-intimat iħallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż tal-preżenti u bl-imgħax legali mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali kontra l-intimat inġunt minn issa għas-subizzjoni.»

6. Il-konvenut Perit AIC John Rizzo Naudi ressaq tweġiba maħlufa fit-30 ta' Novembru, 2012, li permezz tagħha laqa' għal dak mitlub, billi qajjem l-eċċezzjonijiet li jmiss:

«1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti (recte: huma) infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi l-intimat qeda d-dmirijiet tiegħu bħala Perit Arkitett fil-konfront tar-rikorrent skont l-arti u s-sengħa.

3. Illi r-rikorrenti kien inkariga lill-intimat sabiex jippresta s-servizzi ta' Perit arkitett fil-fond 15 Triq is-Sirk Swieqi, liema fond kellu jiġi demolit u minfloku jiġi mibni kumpless ta' garaxxijiet, appartamenti u penthouse.

4. Illi kull pjanta u assistenza li saret mill-intimat saret skont u kif trid il-liġi kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

5. Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.»

7. Permezz tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-8 ta' Lulju, 2020, il-kawża ġiet deċiża fis-sens illi, filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, laqgħet l-ewwel talba tal-attur f'parti minnha. L-Ewwel Qorti sabet li l-konvenut kien traskurat u negliġenti u li ma espletax l-inkarigu lilu mogħti skont is-sengħa u l-arti, però dan biss sa fejn jirrigwarda l-aspett tas-superviżjoni tax-xogħlijiet fil-binja tal-attur, b'mod partikolari fit-

tisqif tal-garaxx ta' taħt l-art, fejn il-kuntrattur għamel żball kbir, li biex jiġi installat il-lift, irriżulta li nħoloq l-*isplit level* mhux mixtieq mill-attur fis-sulari ta' fuq il-garaxx. L-Ewwel Qorti laqgħet it-tieni talba tal-attur u ddikjarat li dan in-nuqqas ikkawża danni lill-attur, kemm bħala spejjeż żejda li ġarrab, b'dana li dawn id-danni jammontaw daqs 10% tal-ispejjeż li ħallas l-attur fil-kostruzzjoni tal-istess garaxx b'rabta mal-*lift pit*, kif ukoll telf ta' qligħ. Għalhekk l-Ewwel Qorti laqgħet it-tielet u r-raba' talbiet tal-attur u llikwidat id-danni fis-somma totali ta' €15,869.20, inkwantu għal €12,569.20, ekwivalenti għal 10% tal-ispejjeż li għamel l-attur fil-bini tal-garaxx; u inkwantu għal €3,300, sabiex jagħmlu tajjeb għat-telf ta' qligħ li ġarrab l-attur minħabba t-tnaqqis fil-valur tal-proprjetà b'riżultat tan-nuqqas tal-Perit konvenut. L-ispejjeż tal-kawża ġew maqsuma fis-sehem ta' tlieta minn ħamsa jitħallsu mill-attur u s-sehem ta' tnejn minn ħamsa mill-konvenut u bl-imgħax legali kif mitlub fir-rikors maħluf.

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

> *«…In vista tal-fatt li l-bażi tal-ilment tal-attur hija kwistjoni ta' natura teknika l-Qorti ħatret lill-Perit Godwin Abela sabiex jisma' l-provi tal-partijiet, iżomm aċċessi fil-post u jirrelata bil-miktub dwar l-ilmenti tal-attur*[1]*.*
>
> *Il-Qorti wkoll għamlet aċċess fuq il-post fit-18 ta' Lulju 2019, u dan wara talba appożita u kkonstatat de visu l-lanjanzi fil-binja kif ssottolineati mil-attur.*
>
> *Mill-provi mismugħa quddiemu, il-Perit tekniku ssintetizza l-punti l-aktar rilevanti li ħarġu mix-xhieda fosthom:*

[1] *Fol.* 39

*i. **L-attur Martin Coppini** xehed li fis-sena 2006 inkariga lill-Perit konvenut bl-iżvilupp tal-fond mertu tal-kawża numru 15 Triq is-Sirk, Swieqi u li l-Perit issottometta l-pjanti relattivi għall-permess. Fl-ipproċessar tal-applikazzjoni kien hemm bżonn xi emendi li saru xi żmien wara. Xehed illi d-dewmien fil-korrezzjoni tal-pjanti fisser illi laħaq inħareġ il-Pjan Lokali għas-Swieqi u dan irriżulta f'dewmien ulterjuri ta' tmintax-il xahar qabel ma nħareġ il-permess. Il-Perit konvenut kien tah stima ta' €147,251.339 (Lm63,315) għat-tħammil u bini u li a bażi ta' din l-istima iddeċieda jagħmel il-proġett. Wara konsultazzjoni mal-Perit konvenut għażel bħala kuntrattur lil Pawlu Demicoli u aċċetta r-rati tiegħu. Waqt l-iżvilupp kien imur fuq is-sit ta' spiss, kważi kuljum. Xehed illi wara li ssaqqaf il-basement bil-planki kellhom jerġgħu jidħlu tat-tħaffir għaliex il-Perit nesa jħaffer il-fossa tad-drenaġġ u dan bi spiża żejda. Wara li nbniet il-faċċata tal-ground floor maisonette bil-brikks din kellha tiżżarma u tinbena bil-ġebel. L-attur allega li l-Perit konvenut nesa li kellu jsir lift pit u dan fisser illi kellu jinqala' t-taraġ għal ground floor wara li kien diġa' tfassal. Xehed illi dan l-iżball tal-Perit issarraf fi spejjeż żejda biex jitranġa l-iżball kif ukoll tibdil fil-pjanijiet b'dan illi apparti materjal u konkos żejjed fil-ground floor, inħoloq split level fil-first u second floor apartments, iddaħħlu travi żejda, ġew twieqi aktar baxxi kif ukoll tarġa ta' sitt pulzieri biex toħroġ fil-gallarija u żieda fit-taraġ tal-komun. Xehed illi dan kollu naqqas mill-valur tal-fondi għaliex iż-żieda fit-taraġ u l-isplit level fuq ġewwa ma kinux komdi għal ħafna nies li marru jaraw l-appartamenti biex jixtru. Il-Perit qatt ma tah spjegazzjoni ta' dak kollu li ġara speċjalment fit-tibdil tal-pjanti u dak kollu li rrigwarda l-lift pit u dawn iżbalji kollha tal-Perit fissru li n-nefqa finali kienet fl-ammont ta' €375,000 li kienet aktar mid-doppju tal-istima oriġinali. Qabel ma ġiet intavolata l-kawża qabbad lil Perit John Demicoli biex jagħmel rapport dwar l-istima oriġinali li ngħata mill-Perit konvenut. Wiehed biss mill-appartamenti inbiegħ.*

*ii. **Simon Azzopardi, Quantity Surveyor** kien imqabbad mill-kuntrattur biex ikejjel ix-xogħol kollu mill-pedamenti 'l fuq li sar fl-iżvilupp tas-sit tal-attur. Huwa xehed illi l-kejl sar fil-preżenza tal-kuntrattur u xi drabi anke fil-preżenza tal-Perit konvenut Rizzo Naudi. Il-Perit kien ukoll jieħu l-kejl u joħroġ iċ-ċertifikat imbagħad dan jitqabbel ma' tiegħu. Hu ma kienx jaf x'jiġi ppreżentat lill-attur. Huwa uża r-rati li ġew mogħtija lilu mill-kuntrattur biex ħareġ il-kontijiet. Ma kienx jaf jekk dawn ir-rati ġewx maqbulin mal-klijent. Fuq talba tal-attur għamel lista ta' extra works; xehed ukoll li kien jaf li saru xi varjazzjonijiet fix-xogħolijiet. Xehed li d-dokument SA14[2] intitolat "variations by mistake" jelenka dawk ix-xogħlijiet li skont hu kienu frott ta' żbalji u spjega li l-items kollha f'dan id-dokument kienu diġà elenkati fiċ-ċertifikati maħruġin minnu.*

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

> *"1. The change in design had an impact on an increased cost of construction together with an impact on the reduced attractiveness to prospective buyers due to reduced accessibility and division of space.*
>
> *2. The estimate at Annex J[3] is on the lower side of what could have been the construction forecast of the development at the feasibility study stage in particular in relation to the reservoir, garages and ground floor maisonette."*

2 *Fol.* 278 *et seq*
3 *Fol.* 28

*iv. **Paul Demicoli**, il-kuntrattur inkarigat mill-attur bil-kostruzzjoni ġdida li saret flok id-dar ta' żewġ sulari li kien hemm qabel, xehed illi hu ma kienx involut fid-demolizzjoni tad-dar u l-anqas fl-iskavar tas-sit. Wara li ngħata l-livelli mill-Perit jew is-surveyor inbnew il-pedamenti u l-ħitan tal-garaxxijiet li ssaqqfu in parti bil-konkos u in parti bil-planki. Xehed ukoll illi sar xi tibdil fl-istruttura biċ-ċaqliq ta' ħajt li kien diġa' nbena u li dan jidher imkejjel fl-extra works. Wara li nbnew ħdax-il filata tal-ħitan tal-ewwel sular u tpoġġa x-xutter, ġie ordnat mill-Perit biex jaqla x-xutter u jżid tliet filati oħra però mhux kullimkien; dawn ukoll daħlu fl-extra works. It-taraġ ġie mfassal min-nies tiegħu fuq struzzjonijiet tal-Perit. Xehed illi hu kellu tlieta min-nies fuq is-sit u li hu ma kienx hemm kuljum però kien jaf x'qed jiġri. Il-lift ġie ffurmat wara u wasal għall-konkluzjoni li t-tliet filati żdiedu biex jinħoloq lift pit. Xehed ukoll illi fl-ewwel pjanti mogħtija lilu mill-Perit ma kienx hemm lift. Intradmu żewġ filati fl-ewwel sular u nħoloq diżlivell fis-sular minħabba l-kwistjoni tal-lift; l-irdim kien kollu xogħol extra. Is-saqaf tat-tieni sular inbena f'biċċtejn għaliex il-parti ta' quddiem kienet aktar baxxa minn dik ta' wara.*

*v. **Christopher Borg** xehed li hu u ħuh Reno Borg[4] kienu bennejja impjegati ma' Paul Demicoli u ħadmu fuq is-sit inkwistjoni wara li kien inbena biss ħajt wieħed tal-appoġġ. Ħadmu fuq il-pedamenti u fil-garaxx. Fil-garaxx kollox inbena skont il-pjanta u ma ġie spustat xejn. Fil-livell tal-ground floor il-Perit ordna li jinqala' l-armar u jiżdiedu erba' sulari minħabba li nesa l-blokka tal-lift. Xehed illi l-ħajt tal-faċċata li kien diġà mibni sa sitt filati bil-brikks u nqala' biex jerġa' jinbena fuq il-fil; xehed illi tibdil fil-livell fisser illi t-taraġ mit-triq għal ground floor żdied. L-art ta' quddiem tal-ground floor ġiet aktar baxxa u li din ma setgħetx togħla minħabba l-faċċata u l-limitu tal-għoli skont il-permess. Xehed ukoll illi d-diżlivell ġie rifless kemm fl-ewwel kif ukoll fit-tieni sular.*

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

*vii. Il-konvenut **Perit John Rizzo Naudi,** xehed illi l-attur kien inkarigah bl-iżvilupp tal-fond tiegħu fis-Swieqi u ħareġ stima tal-istess żvilupp datata 12 ta' Jannar 2006 fl-ammont ta' €343,501 (Lm147,465) liema stima saret qabel l-applikazzjoni għall-permess li nħareġ f'April 2007 u ċjoè sena u nofs wara li saret l-istima. L-istima tiegħu ma kinitx il-bażi tas-self li ħa l-attur mill-bank għaliex dan ibbaża fuq l-istima magħmula mill-Perit mibgħut mill-istess bank li kienet 'il fuq minn €465,874 (Lm200,000) inkluż id-demolizzjoni, kostruzzjoni u finishes. Kien ipprepara tender document u bill of quantities (BOQ) li fuqu l-attur irċieva żewġ offerti, waħda ta' €272,854 (Lm119,864.86) u l-oħra b'rati biss mingħand Paul Demicoli li ġiet ippreferita mill-attur kontra l-parir tiegħu u li skont hu dan it-tip ta' kuntratt iħalli l-bieb miftuħ għal kull tip ta' extra works u variations. Il-kuntrattur magħżul Paul Demicoli ngħata l-pjanti li fuqhom kien indikat il-lift shaft u li kellu jsir pit ghalih. Qabel ma twaqqa' l-bini eżistenti u meta bdiet il-kostruzzjoni kellhom isiru xogħlijiet mhux inklużi fl-istima oriġinali u dan għaliex il-pedamenti tal-binjiet adjaċenti ma' dik tal-attur kienu qegħdin fuq blat imfarrak li ma setgħux jieħdu piż addizzjonali u allura kellhom jissaħħu u dan bi spiża għall-attur li ma kinitx inkluża fl-istimi oriġinali. L-attur, mingħajr ma jikkonsulta miegħu, kien iħallas lill-kuntrattur mingħajr ma jistenna ċ-ċertifikazzjoni tax-xogħol u li l-attur ħallas għax-xogħlijiet kollha*

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

inkluż ix-xogħol tal-lift pit u x-xogħlijiet rimedjali kollha. L-iżbalji li saru kienu kollha tort tal-kuntrattur li ma segwix il-pjanti jew il-qisien mogħtija lilu. Waqt il-kostruzzjoni l-attur għamel diversi bidliet inkluż taraġ addizzjonali mill-garaxx għall-bitħa tal-ground floor maisonette, taraġ addizzjonali għal mal-ġar bi ftehim li għamel l-attur mal-istess ġar, taraġ addizzjonali għal front garden, il-bini mill-ġdid tal-ħajt diviżorju bejn il-fond tal-attur u l-ġar fuq wara. Inoltre għas-suespost l-attur kellu jibni hoarding u scaffolding fuq il-faċċata minn isfel sa fuq u meta ġew tal-MEPA biex jagħtuh il-linja tal-bini dawn mexxewha aktar il-quddiem b'dan illi l-floor area żdiedet bi tmintax il-metri kwadri fuq kull sular. Dan fisser ukoll aktar skavar fuq quddiem u bini ta' retaining wall adegwat mat-triq. Meta tal-MEPA iffissaw l-aligment il-ġdid il-kuntrattur għamel żball fis-setting out tat-taraġ għall-binja; naqas milli jaħseb għal-lift pit li fisser li kellha tinħoloq lift pit ta' fond ta' metru u dan billi l-common area kellha tiġi mgħollija b'metru u dan fisser li kellhom jiġu aġġustati l-għoljiet interni però mhux dak estern li kien marbut mal-permess li ma setax jiġi emendat minħabba l-policy viġenti. Apparti mill-fatt li l-attur ħallas lill-kuntrattur bil-quddiem mingħajr ċertifikati tiegħu, kien hemm ukoll fil-kors tal-proġett żieda sostanzjali fil-prezzijiet tal-materjali. Minħabba t-tibdiliet hawn fuq imsemmija saret applikazzjoni għall-istess tibdliet biex jiġu regolarizzati u nħareġ permess għalihom.

Fid-dawl ta' dawn il-provi l-Perit tekniku Abela għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet –

6.01 *"L-attur allega illi l-Perit konvenut tah stima żbaljata għall-iżvilupp li ried jagħmel fis-Swieqi kif ukoll għamel pjanti mingħajr lift li fissru tibdiliet fil-kostruzzjoni u żbalji oħra li swew lill-attur ħafna flus u li l-istima oriġinali ġiet maqbuża b'ammont konsiderevoli.*

6.02 *Illi fl-ewwel lok hemm diverġenza sostanzjali fix-xhieda billi l-attur sostna li ngħata stima oriġinali għall-iżvilupp ta'€147,251.339 (Lm63,315) mill-Perit konvenut; min-naħa l-oħra il-Perit konvenut xehed illi l-istima oriġinali li ta lill-attur kienet ta'€ 343,501 (Lm147,465) eskluż il-VAT.*

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

6.04 *Jirriżulta wkoll in konnessjoni mas-suespost, li l-istima annessa mat-talba għas-self li għamel l-attur lill-bank HSBC kienet ta' €343,501 (Lm147,465) inkluż il-VAT, liema stima tirrifletti l-istima mogħtija lilu mill-Perit konvenut, ħlief għall-ammont ta' VAT li kien eskluż fl-istima oriġinali. Jidher illi l-attur ma kienx kompletament korrett meta xehed li l-Perit konvenut tah stima ta' €147,251.339 (Lm63,315). Dik kienet biss l-istima għall-kostruzzjoni u mhux għall-proġett komplut bil-finishes u bis-servizzi.*

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

***6.06** Jirriżulta illi l-attur talab u ngħata self ieħor (home loan) mill-bank HSBC ta' €66,000 però ma hemm l-ebda breakdown tal-ammonti li tħallsu u għal xiex tħallas apparti dak imħallas lill-kuntrattur Pawlu Demicoli kif dettaljat fil-kejl u kontijiet maħruġin mill-QS tiegħu.*

***6.07** Jirriżulta wkoll li l-istima oriġinali tal-Perit konvenut ma kinitx tinkludi x-xogħlijiet żejda li nqalgħu fil-kors tal-iżvilupp, liema xogħlijiet ma kinux previsti u dawn jinkludu l-istabilizazzjoni tal-pedamenti tal-fondi w ħitan madwar is-sit tal-attur kif ukoll xi tibdiliet li għamel l-attur waqt l-andament tax-xogħlijiet.Ċertament dawn kienu xogħlijiet mhux previsti w li jistgħu jinqalgħu fuq kwalsijasi sit ta' żvilupp. Jiġi rilevat wkoll illi ma sarx rendikont separat għal dawn ix-xogħlijiet allura l-varjazzjonijiet ma ġewx definiti.*

***6.08** B'referenza għad-dokument ippreżentat mill-QS Simon Azzopardi fuq talba tal-attur hekk imsejjaħ "variations by mistake", l-esponent mhuwiex se jieħu konjizzjoni ta' dan id-dokument għaliex jidhirlu li meta l-QS fix-xhieda tiegħu stess qal li hu kien jmur wara li x-xogħol kien kompletat, ma kienx korrett jiddeċiedi x'kienu "variations by mistake" u mar oltre dawk li kienu l-mansjonijiet tiegħu li jkejjel dak li kien mibni għan-nom tal-kuntrattur u joħroġ il-kontijiet u ċertifikati relatati.*

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

***6.10** Rigward iċ-ċertifkat numru 10 maħruġ mill-QS tal-kuntrattur ghall-extra works fl-ammont ta' €10,675.24 (Lm4,582,88) ma hemm ebda indikazzjoni fuq id-dokument li dawn ix-xogħlijiet saru bħala riżultat ta' xi żbalji partikolari. Jibqa' l-fatt li fil-kuntest tan-nefqa totali, l-extra works jirrappreżentaw tlieta punt tlieta fil-mija (3.3%) tan-nefqa u li dan jitqies bħala fattur baxx ħafna fl-andament normali ta' proġetti simili. Kif diġà ntqal dejjem jitfaċċa l-imprevist.*

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

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

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

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

***6.14** Jirriżulta wkoll illi mill-erba' ċertifikati maħruġin hawn fuq imsemmija, apparti l-għoli tal-materjali, għal dak li ġie allegat mill-attur li kien hemm xi żbalji, taħt item intitolat ĦITAN LI NBNEW U REĠGĦU NQALGĦU kien hemm spiża ta' €56.77 li l-esponent jidhirlu kienet spiża irrilevanti fil-kuntest tal-ispiża totali.*

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

***6.16** Irid jingħad illi l-kontijiet maħruġin mill-QS tal-kuntrattur wara l-kejl kienu bbażati fuq ir-rati maqbulin bejn il-kuntrattur u l-attur u dan kontra l-parir tal-Perit konvenut li xehed li kien hemm tender ta' kuntrattur ieħor b'ċifra globali ta' €272,854 eskluż ix-xogħlijiet addizzjonali li nqalgħu wara li beda x-xogħol. Tidher però d-differenza sostanzjali bejn dan l-ammont u dak li tħallas lill-kuntrattur magħżul mill-attur. Il-Perit konvenut kien avża lill-attur illi offerta bbażata fuq rati biss tispiċċa tkun aktar għolja w hekk ġara w dan apparti l-extra works li fil-fatt kif diġà msemmi f'paragrafu 6.07 ġew jammontaw għal somma żgħira ħafna.*

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

***6.18** Rigward il-kwistjoni tat-taraġ żejjed fl-entrata għal blokk kif ukoll il-ħolqien ta' split level fil-ground floor u fl-appartamenti bħala konsegwenza tan-nuqqas hawn fuq imsemmi huwa fatt illi l-isplit level mhux adegwat għal ċertu tip ta' xerrej potenzjali però min-naħa l-oħra jista' jitqies bħala feature minn tip ta' xerrej potenzjali ieħor. It-turġien żejda fl-entrata huma fattur li jista joħloq problema fil-bejgħ u jnaqqas is-saleability tal-proprjetà.*

__6.19__ Rigward it-telf ta' bejgħ tal-appartamenti minħabba l-isplit level, ma ġewx esibiti mill-attur il-prezzijiet li kien qed jitlob għall-appartamenti w l-anqas ma ġiet esibita evidenza li saru xi offerti minn xerrejja potenzjali. Ma ġewx esibiti talbiet għall-kirjiet tal-apparatmenti jew xi stqarrija minn aġenti immobiljari li l-isplit level kien ta' xkiel partikolari u allura mhux possibbli li wieħed jikkwantifika telf ta' bejgh u qligħ."

Il-konklużjonijiet tal-Perit Abela huma –

__7.01__ "Illi fl-opinjoni tieghu, jirriżulta mill-provi li għal dak li jirrigwarda l-applikazzjoni għall-permessi, il-pjanti prodotti, l-istabbiltà tal-istruttura tal-binja tal-konvenut u l-compliance mal-permessi maħruġa, il-Perit konvenut qeda l-inkarigu mogħti lilu mill-attur b'mod professjonali u ma kienx traskurat u negliġenti f'dan ir-rigward.

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

__7.03__ Illi fl-opinjoni tiegħu, jirriżulta mill-provi li kien żball tal-kuntrattur li wera inkompetenza kbira u ma kienx kapaċi jaqra l-pjanti mogħtija lilu mill-Perit konvenut biex jagħmel proviżjoni għall-installazzjoni tal-lift, liema lift jidher ċar ħafna fl-istess pjanti.

__7.04__ Illi fl-opinjoni tiegħu u kif jirriżulta mill-provi, l-istima preliminari mogħtija lill-attur mill-Perit konvenut għall-kostruzzjoni tal-blokk ta' apparatmenti mertu tal-kawża kienet ta' ċirka €147,251 eskluż il-VAT u li kienet pjuttost baxxa meta mqabbla mal-ammont li tħallas lill-kuntrattur li kien ta' ċirka €316,945 inkluż il-VAT tenut kont tal-fatt li din iċ-ċifra tinkludi "extra works" u x-xogħlijiet addizzjonali kollha konnessi mal-iżvilupp tas-sit tal-attur li kienu imprevisti u li ma sarx kont separat għalihom.

__7.05__ Illi fl-opinjoni tiegħu u kif jirriżulta mill-provi l-attur kien jaf x'se jiswielu l-iżvilupp tal-fond tiegħu fis-Swieqi meta ngħata self mill-bank fl-ammont ta' €428,201.23 li diġà kien ammont għola mill-istima globali tal-Perit konvenut li kienet ta' €343,501 u ddeċieda jipproċedi bl-iżvilupp u allura d-differenza fl-ispejjeż inkorsi fil-kostruzzjoni mill-attur ma jistgħux jiġu attribwiti kompletament għall-istima aktar baxxa mogħtija lilu mill-Perit konvenut speċjalment meta żdiedu x-xogħlijiet uħud minnhom imprevisti u wħud miżjuda mill-attur.

__7.06__ Illi fl-opinjoni tiegħu u kif jirriżulta mill-provi, l-attur għażel kuntrattur a bażi ta' rati u dan kontra l-parir tal-Perit konvenut li kien avżah minn qabel li tali għażla setgħet tirriżulta fi spejjeż akbar kif fil-fatt ġara, b'dan illi l-ispejjeż żejda inkorsi mill-attur ma jistgħux jiġu attribwiti esklussivament għan-nuqqas tal-Perit konvenut; inoltre l-attur ħallas lill-kuntrattur ammonti mingħajr iċ-ċertifikazzjoni tal-Perit konvenut imqabbad minnu.

__7.07__ Illi fl-opinjoni tiegħu d-danni sofferti mill-attur minħabba n-nuqqas tal-Perit konvenut kif deskritt f'paragrafu 7.02 hawn fuq u li jirrigwardaw il-lift pit li kellu jiġi inkluż wara t-tisqif tal-basement garage jammontaw għal ekwivalenti ta' għaxra fil-mija (10%) tal-ispejjeż inkorsi mill-attur fil-kostruzzjoni tal-istess basement garage li ġew jammontaw għal €125,692

> *b'dan illi d-dannu qed jiġi likwidat favur l-attur fl-ammont ta' €12,569.20 (tnax-il elf ħames mija u disgħa u sittin ewro u għoxrin ċenteżmu).*
>
> ***7.08** Illi fl-opinjoni tiegħu l-Perit konvenut għandu jħallas lill-attur is-somma hekk likwidata fl-ammont ta' €12,569.20 (tnax-il elf ħames mija u disgħa u sittin ewro u għoxrin ċenteżmu).*
>
> ***7.09** Illi fl-opinjoni tiegħu d-danni sofferti mill-attur riżultat tal-ħolqien ta' split level għal dak li jirrigwarda saleability tal-appartamenti effetwati bl-isplit level ma jistgħux jiġu kkwantifikati u likwidati għal raġunijiet hawn fuq mogħtija (vide paragrafu 6.18)."*

Il-Perit tekniku wieġeb ukoll għal diversi domandi in eskussjoni, in segwitu għal liema l-Qorti estendietlu l-inkarigu tiegħu fejn huwa kellu jidentifika d-differenza fil-valur tal-proprjetà inkwistjoni minħabba n-nuqqasijiet riskontrati senjatament dawk imsemmija fil-punt 6.19 tar-relazzjoni tiegħu u domandi ulterjuri.

Fir-relazzjoni addizzjonali tiegħu[5] *l-Perit Abela rrefera kemm għal punt 6.18 u 6.19 tar-relazzjoni tiegħu. Huwa semma wkoll il-punti li tqajmu mill-attur fl-eskussjoni li saritlu u li fihom l-istess Perit tekniku ntalab jikkwantifika t-telf mill-valur tal-varji appartamenti riżultanti mill-iżbalji li saru fil-kostruzzjoni partikolarment il-kreazzjoni ta' split levels f'diversi appartamenti u ż-żieda fit-taraġ mit-triq għall-blokka. Fil-qadi tal-inkarigu tiegħu l-Perit Abela spjega li sabiex tinsab id-differenza fil-valuri tal-varji appartamenti formanti l-blokk bini in kwistjoni li fihom hemm l-allegati difetti annotati, huwa kellu, fl-ewwel lok, jagħmel valutazzjoni tal-appartamenti daqslikieku ma kellhomx allegati difetti, imbagħad japplika fattur ta' tnaqqis li fl-opinjoni tiegħu ikun jirrifletti n-nuqqas partikolari. Il-metodu ta' valutazzjoni tal-appartamenti sar a bażi tal-comparative method*[6] *li jikkunsidra l-valuri ta' proprjetajiet simili fl-istess żona. Għal dan il-għan sar aċċess ieħor. Huwa ppreżenta l-valutazzjoni tal-appartamenti fil-blokka f'dokument anness mar-rapport*[7] *u ħa inkonsiderazzjoni l-fatturi kollha meta ssir valutazzjoni ta' fondi inkluż l-kejl superfiċjali, l-livell tal-pjan, il-kwalità tal-finishes, l-ambjent tal-madwar u l-età tal-binja.*

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

---

5 *Fol.* 376 *et seq*

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

7 *Fol.* 379

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

Għal darb'oħra l-Perit Abela rrisponda għal diversi domandi in eskussjoni in segwitu għal din ir-relazzjoni addizzjonali.

Ikkunsidrat:

*Bħala prinċipju ġenerali, r-responsabbiltà tal-Perit u l-appaltatur fir-rigward ta' kostruzzjoni li tkun ġiet affidata lilhom hija stabbilita bl-**artikolu 1638 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk –*

> *«(1) Jekk bini jew xogħol ieħor kbir ta' ġebel, mibni b'appalt, fi żmien ħmistax-il sena minn dakinhar li tkun tlestiet il-kostruzzjoni, jinqered, kollu jew biċċa minnu, jew juri li hemm periklu ċar li sejjer jiġġarraf minħabba difett fil-kostruzzjoni, jew ukoll minħabba difett tal-art, l-arkitett u l-appaltatur għandhom iwieġbu għal dan.*
>
> *(2) L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsara għandha titmexxa fi żmien sentejn minn dak in-nhar li jigri xi wieħed mill-każijiet hawn fuq imsemmija.»*

...

***L-artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –*

> *«Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-Periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.»*

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

konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

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

Tqis li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-attur sostanzjalment jerġa' jqajjem argumenti u kritika li għalihom diġà ngħatat risposta teknika mill-Perit Abela. Fost oħrajn huwa jerġa' jilmenta li l-Perit Abela ma kienx imissu kkalkula d-danni għall-ispejjeż inkorsi biss għall-kostruzzjoni tal-basement peress li l-iżball li sar fil-lift affetwa l-kumplament tal-binja. Iżda l-Perit Abela diġà kien wieġeb għal tali kweżit in eskussjoni meta xehed li - ħlief għan-nuqqas tal-Perit konvenut li ma wettaqx is-superviżjoni meħtieġa kif dikjarat f'konklużjoni 7.02 (u li għaliha jrid iwieġeb għad-danni) – l-iżball bil-konsegwenzi li ġab miegħu fil-bqija tal-binja kien tal-kuntrattur kif indikat f'konklużjoni 7.03[8]*.*

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

Fir-rigward tas-sottomissjonijiet tal-attur dwar l-isplit levels il-Qorti tirrileva li għalkemm huwa veru li fil-pjanti oriġinali dawn ma kinux inklużi, dawn kellhom isiru, kif ġie wkoll konstatat mill-Perit tekniku tal-Qorti, minħabba li l-kuntrattur interpreta l-pjanti ħażin u wkoll għax il-konvenut naqas fl-obbligu tiegħu ta' sorveljanza. Però jerġa' jiġi ribadit li għal dan in-nuqqas tal-Perit konvenut l-Perit tekniku mqabbad mill-Qorti diġà rrakkomanda ċifra bħala kumpens li għandha tkopri dan in-nuqqas u l-Qorti ma jidhrilhiex li hemm raġuni valida biex tvarjaha.

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

8 *Fol.* 107 u 108

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

Imbagħad għar-rigward tas-sottomissjonijiet magħmula mill-konvenut il-Qorti tinnota li l-konvenut sostanzjalment jaqbel mal-konklużjonijiet tal-Perit tekniku mqabbad mill-Qorti ħlief għar-responsabbiltà li ġiet attribwita lilu f'paragrafu 7.02 tar-relazzjoni[9].

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

Dwar in-nuqqas ta' sorveljanza adegwata adebitata jgħid fl-affidavit tiegħu[10] illi "Kuntrattur ta' esperjenza kellu jaħseb u jippjana għal-lift pit waqt l-andament tax-xogħolijiet". Ukoll li "L-iżbalji li setgħu saru, saru mill-kuntrattur billi kien jaħdem b'tali mod li ma tax kas il-pjanti u qisien"[11]. Imbagħad in kontroeżami[12] żied li "Jien indunajt li ma sarx il-lift pit meta ċempilli l-kuntratttur u qalli li nesa jaħseb għall-istess lift pit" Qal li xogħlijiet imxew b'pass mgħaġġel. Dwar kemm kien immur fuq il-lant qabel ma ċempillu l-kuntrattur bil-problema tal-lift-pit wieġeb; "...kont immur meta ċempilli speċjalment biex inkejjel. Il-kuntrattur kien iċċempel meta jkollu bżonni"[13] Ikkonferma wkoll li lanqas kien mar fuq il-lant tal-kostruzzjoni meta tpoġġew il-planki tal-ġaraxx.[14]

Evidentement il-konvenut mar fl-estrem meta ttrivjalizza dak li seħħ billi qal li dak li kellu jagħmel il-kuntrattur kien xogħol li seta' jagħmlu mingħajr ebda superviżjoni tal-Perit. Huwa minnu li l-kuntrattur żbalja wkoll fl-interpretazzjoni tal-pjanti, għal liema nuqqas il-Perit tal-Qorti eżonera lill-konvenut mir-responsabbiltà. Madankollu bħala l-Perit responsabbli mill-kostruzzjoni tal-binja l-konvenut kellu d-dover li jassigura ruħu li l-binja qiegħda tinbena skont l-arti u s-sengħa, u inerenti f'dan id-dover kien hemm l-obbligu ta' sorveljanza ta' dak li kien qed jagħmel il-kuntrattur. Dan aktar u aktar f'fażi fejn il-kostruzzjoni tal-binja kienet għadha daqshekk prematura bħalma kien il-basement garage. Għalhekk kieku kien hemm id-debita sorveljanza kif inkombenti fuq il-Perit arkitett skont il-ġurisprudenza ċitata, żgur li dan kien jintebaħ a tempo vergine, ġa fi stadju prematur tal-binja lil kuntrattur kien żbaljat fl-interpretazzjoni tiegħu tal-pjanta. Huwa minn dan il-lat li l-konvenut naqas fl-obbligu ta' sorveljanza ta' bonus pater familias għax kieku dan seħħ b'mod komplet probabilment kien jiġi evitat dak l-iżball li fil-fatt seħħ. Il-Qorti tfakkar li, kif anke sottolineat fil-ġurisprudenza, il-Perit inkarigat għandu jidderieġi huwa nnifsu u jissorvelja x-xogħol, b`mod li ma jħallix isiru operazzjonijiet kontra s-sengħa u l-arti. Il-Perit konvenut kellu jaċċerta ruħu personalment u direttament x`kien qed isir, u peress li f'dan il-kuntest huwa wera negliġenza, għandu jitqies responsabbli sal-grad rakkomandat mill-Perit tekniku tal-Qorti.

---

9 *Fol*. 399
10 *Folio* 351
11 *Ibid*
12 *Folio* 361
13 *Ibid*.
14 *Folio* 362

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

9. Wara dik is-sentenza, il-konvenut ressaq rikors fejn talab korrezzjoni skont l-**Artikolu 825(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili,** sabiex l-imgħax dovut jiġi kkalkulat mid-data tas-sentenza mogħtija fit-8 ta' Lulju, 2020.

10. Permezz tad-digriet tal-5 ta' Awwissu, 2020, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, ċaħdet it-talba tal-konvenut, peress li qieset li ladarba l-konvenut huwa Perit bi professjoni, huwa seta' faċilment jasal għad-danni fil-każ taħt eżami.

11. Sadattant il-konvenut AIC John Rizzo Naudi, permezz tar-rikors li sar fit-28 ta' Lulju, 2020, kien ressaq appell minn dik is-sentenza fejn talab lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu fis-sħiħ u tiċħad it-talbiet kollha tal-attur appellat. Bħala pożizzjoni ta' riżerva huwa talab li jekk huwa għandu jħallas xi ammont lill-attur, allura l-imgħax fuq dan l-ammont għandu jkun dovut biss mid-data tas-sentenza. Fl-aħħar nett, talab sabiex l-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-attur.

12. L-attur mhux biss wieġeb li l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud, iżda ressaq ukoll appell inċidentali, li permezz tiegħu talab lil din

il-Qorti sabiex id-danni li għandhom jiġu mħallsa lilu jkunu fl-ammont ta' €375,000 (jiġifieri daqs 10% tal-ispiża totali li għamel l-attur fil-proġett) u dan b'żieda mal-ammont ta' €3,300 li ġie likwidat bħala telf ta' qligħ, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-konvenut u bl-imgħax jitlaq kif mitlub fir-rikors maħluf.

13. Il-konvenut AIC John Rizzo Naudi wieġeb għall-appell inċidentali fejn fisser ir-raġunijiet għala fil-fehma tiegħu l-appell inċidentali tal-attur kellu jiġi miċħud.

14. Inżamm smigħ fis-7 ta' Novembru, 2024, fejn id-difensuri tal-partijiet trattaw l-appell rispettiv tagħhom u minn hemm il-kawża baqgħet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet

15. L-appell prinċipali tal-konvenut jissejjes fuq tliet aggravji. Fl-ewwel aggravju l-konvenut appellant jikkontesta d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti sa fejn kien hemm sejbien ta' negliġenza min-naħa tiegħu u konsegwentement il-kundanna għall-ħlas tad-danni, liema konklużjoni l-konvenut isostni li hija żbaljata. Fit-tieni aggravju jattakka l-ordni tal-Ewwel Qorti għall-ħlas tal-imgħax kif mitlub fir-rikors promotur, dan meta t-talba attriċi kienet waħda *da liquidarsi,* u jsostni li għalhekk dan kellu

jwassal sabiex l-imgħax jitlaq mid-data tas-sentenza; u t-tielet aggravju jitratta l-kap tal-ispejjeż, fejn isostni li l-ħtijiet tal-attur u tal-kuntrattur tant kienu kbar li m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis favur l-attur.

16. Min-naħa l-oħra, l-aggravji tal-attur appellant inċidentalment huma tnejn: (i) dak fejn jikkontesta l-likwidazzjoni tad-danni mġarrba minnu; u (ii) dak fejn l-Ewwel Qorti ordnat li huwa għandu jġorr l-parti l-kbira tal-ispejjeż tal-kawża.

17. Fl-**<u>ewwel aggravju tiegħu, il-konvenut</u>** jilmenta dwar is-sejbien ta' negliġenza min-naħa tiegħu u l-konsegwenti kundanna għall-ħlas tad-danni. Jgħid li minkejja li l-Ewwel Qorti qieset iċ-ċirkostanzi fejn ġudikant jista' jew ma jistax iwarrab l-opinjoni tal-espert imqabbad minnha, hija naqset milli tikkunsidra fatti li kieku ġew ikkunsidrati sew, kienet tasal għall-konklużjoni li l-element dannuż fil-konfront tal-attur ma kienx jeżisti. Jisħaq li kif rilevat mill-istess Perit tekniku, l-iżbalji li kienu twettqu mill-kuntrattur fil-bini tal-binja, urew inkompetenza kbira min-naħa tal-istess kuntrattur li ma kienx kapaċi jaqra l-pjanti mogħtija lilu mill-Perit. Hawnhekk qiegħed jirreferi għall-fatt li l-kuntrattur naqas milli jieħu ħsieb jagħmel provvediment...

18. Fil-fehma tal-konvenut, din mhix kwistjoni ta' sorveljanza u mhux mistenni minn Perit li jkun fuq il-post il-ħin kollu sabiex jara li kollox qiegħed isir sew, iżda huwa l-obbligu tal-kuntrattur li jara li jimxi skont il-pjanti u li javżah li wasal għall-istadju tat-tisqif u mhux sforz l-għaġġla jibqa' għaddej isaqqaf meta kellu jkun ċar li hemm xi ħaġa ħażina fl-interpretazzjoni tal-pjanti. Barra minn hekk, il-konvenut jixli lill-attur li għażel il-kuntrattur fuq bażi ta' rati, kontra l-parir tiegħu, kif ukoll ipprova jaħbi l-iżball tal-kuntrattur meta ħallsu mingħajr ma kiseb l-approvazzjoni tal-Perit appellant. Dan jingħad minbarra l-fatt, li skont il-konvenut, l-attur ma ġarrab l-ebda danni, hekk kif in-nefqa totali tal-iżvilupp kienet inqas mill-ammont totali li ssellef mill-Bank. L-appellant jgħid li l-attur naqas milli jesebixxi kuntratti li setgħu jkun rilevanti sabiex jiġi stabbilit jekk effettivament l-attur ġarrabx id-danni li jilmenta dwarhom.

19. Għandu jingħad mal-ewwel, li din il-Qorti ma tqisx dan l-ewwel aggravju tal-konvenut bħala wieħed siewi. F'din il-kawża jirriżulta mhux kontestat li l-attur qabbad lill-Perit konvenut sabiex jagħmel il-pjanti, l-istimi u jieħu ħsieb il-bini tal-iżvilupp tal-fond, li l-attur kellu fis-Swieqi. Il-kwistjoni hija li fil-bini ta' dan l-iżvilupp, il-bennej baqa' għaddej bit-tisqif tas-sular tal-garaxx mingħajr ma ħaseb għal-*lift.* Dan in-nuqqas wassal għal numru ta' miżuri li kellhom jittieħdu, li wasslu sabiex fl-iżvilupp tal-attur kellhom jiddaħħlu *split levels* minflok pjan wieħed f'numru ta' appartamenti, li wasslu għal spejjeż żejda u tnaqqis fil-valur tal-proprjetà.

Filwaqt li l-bennej isostni li dan il-*lift* ma kienx jirriżulta mill-pjanti mgħoddija lilu, il-Perit konvenut isostni li m'għandux iwieġeb għan-nuqqas oħxon tal-bennej.

20. Lil hemm mill-fatt li l-liġi żżomm lill-Perit u lill-appaltatur responsabbli għad-difetti li jirriżultaw mill-kostruzzjoni fejn bini jkun iġġarraf jew f'perikolu ċar li jiġġarraf (**Artikolu 1638 tal-Kodiċi Ċivili**), il-ġurisprudenza ilha li stabbiliet li fejn il-Perit u/jew l-appaltatur ikunu negliġenti fil-qadi tal-inkarigu mwettaq minnhom, dawn għandhom iwieġbu għad-danni li jġarrab l-appaltant fuq il-bażi ta' danni kuntrattwali. Ir-responsabbiltà tal-Perit u/jew tal-kuntrattur mhix waħda assoluta, iżda jeħtieġ li tiġi ppruvata l-*culpa* (ara s-sentenza fl-ismijiet ***Rebecca Aquilina v. Giuseppe Sciortino et*** tal-Qorti tal-Appell tal-5 ta' Diċembru 1955).

21. Ġaladarba l-materja kienet ta' natura teknika, l-Ewwel Qorti ħatret Perit tekniku sabiex iħejji relazzjoni. Minn qari tar-relazzjoni tal-Perit maħtur mill-Ewwel Qorti, hemm jingħad ċar li fil-fehma tiegħu kien hemm żewġ fatturi li wasslu għall-kwistjoni tal-iżball dwar il-*lift*. Minbarra l-fatt li fil-fehma tal-Perit il-*lift* kellu jirriżulta lill-kuntrattur mill-pjanti, u li allura messu qajjem il-punt qabel ma saqqaf il-garaxx, fl-istess waqt fisser li kien nuqqas tal-Perit konvenut li ma spezzjonax is-sit qabel ma tpoġġew

il-planki jew tqiegħed il-konkos[15]. Hekk ukoll, skont il-konklużjoni tal-Perit imqabbad mill-Qorti, kif jirriżulta mis-sentenza appellata:

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

22. F'dan il-każ jirriżulta li l-Perit maħtur mill-Qorti xtarr sew il-fatti tal-każ, hekk kif mhux biss qies in-nuqqasijiet tal-kuntrattur, iżda wkoll f'dak li kien in-nuqqas tal-Perit konvenut, meta wasal għall-konklużjoni li dan naqas milli jagħmel is-superviżjoni meħtieġa waqt it-tisqif tas-sular tal-garaxxijiet – nuqqasijiet li kienu kruċjali fil-konsegwenzi li ġarrab l-attur. Minkejja r-responsabbiltajiet tal-kuntrattur li jwettaq ix-xogħol kif titlob is-sengħa u l-arti, tibqa' responsabbiltà tal-Perit inkarigat li jara li f'kull każ, ix-xogħol isir sew. Għalhekk ukoll jitqabbad Perit, mhux biss sabiex iħejji l-pjanti u l-istimi, iżda wkoll sabiex jissorvelja l-bini u jara li l-affarijiet ikunu qegħdin isiru kif titlob is-sengħa u l-arti (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawża fl-ismijiet ***Pierre George Grech et v. Perit Philip Grech et***).

23. Rilevanti f'dan is-sens huwa **paragrafu 10 tat-Tariffa K tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li jsemmi fost affarijiet oħra, l-għoti ta' sorveljanza ġenerali bħala parti mill-inkarigu tal-Perit. Fis-

15 Ara para. 6.17 tar-relazzjoni tal-Perit.

sentenza tal-Qorti tal-Appell, tas-27 ta' Mejju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Buttigieg v. John Polidano et***, fejn kien tressaq argument simili li l-Periti mhumiex mistennija li joqogħdu fuq lant partikolari tax-xogħol minn filgħodu sa filgħaxija, hemm saret referenza għal sentenza oħra tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-20 ta' April, 2004, fl-ismijiet ***Tarcisio Sultana v. il-Perit Carm Lino Spiteri et***, fejn hemm ingħad li għalkemm huwa minnu, li mhux meħtieġ li l-Perit joqgħod il-ħin kollu fuq il-post tax-xogħol, biex jara li x-xogħol isir sew, huwa parti mid-dmir tal-Perit li jagħmel dik is-sorveljanza li tkun meħtieġa biex jara li x-xogħlijiet ikunu qegħdin isiru skont il-kuntratt u li ma jsirux tibdiliet sostanzjali mid-disinn approvat.

24. Fil-każ li għandna quddiemna, hija l-fehma ta' din il-Qorti, li l-Perit tal-Qorti qies sew il-fatt li l-kuntrattur wera inkompetenza kbira fin-nuqqas tiegħu li jaqra l-pjanti sew, meta ma ndunax li skont il-pjanti l-bini kien jinkludi *lift*. Dan jirriżulta mill-aktar ċar waqt l-eskussjoni li saret tal-Perit tal-Qorti[16]. Madankollu, dan l-iżball ma jista' qatt jeħles lill-Perit konvenut mir-responsabbiltajiet tiegħu kif jippretendi l-appellant. Fil-fatt, waqt l-eskussjoni tal-Perit tekniku, min-naħa tal-attur, il-Perit maħtur mill-Ewwel Qorti jtenni:

> «*L-esponent jirreferi għall-paragrafi 7.02 u 7.03 tar-relazzjoni tiegħu fejn jiddikjara espliċitament li sija l-Perit konvenut kif ukoll il-kuntrattur naqsu mid-doveri tagħhom f'dan ir-rigward.*»[17]

[16] Ara paġna 98 fejn il-Perit Godwin Abela taħt eskussjoni xehed: «*kelli bniedem li ma jafx jaqra drawing. Il-kuntrattur suppost liċenzjat biex jaqra drawing.*» Kif ukoll f'paġna 384 fejn jingħad mill-istess Perit: «*on the plan it showed that there was a lift pit.*»
[17] Ara paġna 128 tal-proċess.

25. Din il-Qorti ma tara xejn ħażin li l-Ewwel Qorti qagħdet fuq ir-rapport Peritali. Fejn jidħlu fehmiet ta' sura teknika r-relazzjoni tal-Perit tekniku għandha tingħata ċertu piż mill-Qorti u dan għaliex f'qasam tekniku jew speċjalizzat, l-imħallef ma jkollux dak l-għarfien tas-suġġett jew ħila prattika biex minn rajh jasal għall-fehma li ma tkunx gwidata minn fehma teknika ta' espert fil-qasam (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tat-18 ta' Ġunju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***C&F Building Contractors Limited v. Alfred Baldacchino Limited*** u dik tas-17 ta' Marzu, 2021, fl-ismijiet ***Simone Eve Collette Sammut et v. Adam Sammut et***).

26. Barra minn hekk, wieħed ma jistax ma jinnutax li l-konvenut appellant lanqas ipprova jattakka l-fehmiet tal-Perit ġudizzjarju sa fejn sab parti mir-responsabbiltà tiegħu marbuta man-nuqqas ta' sorveljanza. Mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-Perit konvenut għażel li l-unika mistoqsija waqt l-eskussjoni tal-Perit tekniku kienet dik dwar l-eżistenza tal-*lift pit* fuq il-pjanti, filwaqt li lanqas talab li jinħatru Periti addizzjonali. Meta din il-Qorti tara li parti f'kawża trid tattakka l-fehmiet tal-Perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti, iżda ma tinqediex bl-għodda li tagħtiha l-liġi, qajla tista' tilmenta li l-Ewwel Qorti messha warrbet dawk il-fehmiet tal-Perit tekniku.

27. Sabiex il-Qorti tkun tista' titbiegħed mill-konklużjonijiet tal-esperti inkarigati minnha, jeħtieġ illi jkun hemm raġunijiet serji u validi biżżejjed (ara s-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Paul Lungaro v. Salvino***

Lungaro deċiża fis-26 ta' Mejju, 2021 u ***Carmel sive Charles Gatt et v. Joseph Stagno*** deċiża fit-28 ta' Jannar, 2021). Tassew Qorti ma tistax tkun tant prużuntuża illi tmur kontra l-opinjoni teknika tal-esperti tagħha, meta tali opinjoni ma tkunx ġiet raġonevolment megħluba bi provi oħra konvinċenti (ara ***Benjamin Camilleri noe v. Charles Debattista et noe*** deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Frar, 2001).

28. Wara kollox, jingħad ukoll illi hija fid-diskrezzjoni assoluta tal-Qorti li tagħżel fuq liema provi għandha ssejjes il-ġudizzju tagħha; u ġaladarba r-rapport ta' Perit tekniku jiswa daqs kull prova oħra, l-Ewwel Qorti kellha kull jedd li tislet il-konklużjonijiet tagħha minn dak ir-rapport inkluż dwar min kien responsabbli għad-danni reklamati (ara s-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Jamar Malta Limited v. Office Group Limited*** deċiża fid-9 ta' Mejju, 2024 u dik fl-ismijiet ***Carmela Galea v. LIDL Malta Limited*****,** deċiża fl-1 ta' Diċembru, 2021).

29. Għalkemm wieħed ma jistax jippretendi li l-Perit ikun fuq is-sit ta' kostruzzjoni l-ħin kollu, min-naħa l-oħra, lanqas jista' jkun li l-Perit imur fuq is-sit x'ħin jintalab mill-kuntrattur, kif donnu jippretendi l-konvenut appellant. Meta l-konvenut appellant kien mistoqsi meta kien mar fuq is-sit qabel ma ġie mgħarraf bil-problema tal-lift, huwa xehed hekk:

> *«Mistoqsi kemm żmien qabel mort on site qabel ma ċempilli l-kuntrattur fuq il-problema tal-lift pit ngħid illi kont immur meta jċempluli speċjalment biex inkejjel. Il-kuntrattur kien iċempel meta jkollu bżonni.»*

30. Minn dan jinżel li, m'hemmx dubju li din ma kinitx sorveljanza xierqa min-naħa tal-konvenut. Wara kollox, kif innutat mill-Ewwel Qorti, fl-istadju hekk prematur tal-kostruzzjoni, fejn il-qafas tal-binja kien qiegħed isir, kien mistenni mill-Perit li jagħti aktar attenzjoni li l-kuntrattur ikun qiegħed isegwi l-istruzzjonijiet tiegħu kif indikati fil-pjanti mħejjija minnu u mhux li jħalli lill-kuntrattur għal riħu. Dan il-Perit konvenut messu jafu sew, wara kollox is-sorveljanza tax-xogħlijiet hija waħda mir-responsabbiltajiet elenkati minnu stess u ma jistax jaħrab minn din ir-responsabbiltà billi jgħid li l-iżball tal-kuntrattur kien akbar minn tiegħu. Dan l-aktar li jista' jkollu effett, huwa meta wieħed jiġi biex jara s-sehem mir-responsabbiltà li wieħed seta' kellu, iżda mhux li teħles mir-responsabbiltà lill-professjonist inkarigat ukoll mis-sorveljanza tax-xogħlijiet.

31. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-Perit espert inkarigat minnha qies mhux biss in-nuqqasijiet tal-kuntrattur, iżda wkoll il-fatturi l-oħra kollha li l-konvenut ma kellux iwieġeb għalihom (inkluż il-fatt li l-attur għażel kuntrattur fuq bażi ta' rati kontra l-parir tal-konvenut, u li l-attur ħallas lill-kuntrattur minkejja li ma kellux ċertifikazzjoni tal-Perit konvenut) meta wasal sabiex qies li l-konvenut kellu jwieġeb biss għad-danni ekwivalenti għal 10% tal-ispejjeż inkorsi mill-attur fil-kostruzzjoni tal-istess levell tal-garaxxijiet li ġew jammontaw għal €125,692, b'dan illi d-dannu ġie likwidat

fl-ammont ta' €12,569.20. Dan l-10% kien il-perċentwal stabbilit li ġie ekwiparat mar-rabta li n-negliġenza tal-Perit konvenut kellha fuq l-ispejjeż żejda li ġarrab l-attur – b'hekk tabilħaqq setgħu jiġu determinati d-danni li għalihom għandu jwieġeb il-konvenut.

32. Hekk ukoll, huwa minnu li l-attur ma ressaq l-ebda prova sabiex isaħħaħ it-telf fil-valur li ġarrab minħabba l-fatt li f'uħud mill-appartamenti kellu jiddaħħal fihom *split level* li ma kienx oriġinarjament maħsub, peress li ma saritx il-*lift pit* skont kif maħsub fil-bidu. Madankollu, l-attur baqa' jinsisti li ssir din il-prova permezz tal-Perit tekniku. Fil-fatt, wara li l-Perit tekniku għamel relazzjoni addizzjonali[18], irriżulta li d-differenza fil-valur fil-proprjetà, kif milquta bl-*isplit levels*, twassal għal total ta' €33,010. Kif ingħad qabel, relazzjoni tal-Perit inkarigat mill-Qorti għandha titqies bħal kull prova oħra fl-atti. Ġaladarba saret il-prova dwar it-tnaqqis fil-valur tal-proprjetà tal-attur minħabba dak li ġara, din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti, sa fejn iddeċidiet li l-Perit konvenut kellu jwieġeb għall-istess perċentwal ta' 10%, għan-nuqqasijiet tiegħu sabiex jagħmel tajjeb għal dan it-tnaqqis fil-valur tal-proprjetà tal-attur. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li likwidat *arbitrio boni viri* l-porzjon li l-Perit konvenut għandu jwieġeb biex tkopri t-tnaqqis ta' valur ekwivalenti għas-somma ta' €3,300.

18 Ara paġna 378 tal-proċess.

33. Għalhekk isegwi li l-ewwel aggravju tal-konvenut għandu jiġi miċħud kollu kemm hu.

34. Ikun xieraq li f'dan l-istadju jiġi trattat l-**<u>ewwel aggravju fl-appell inċidentali tal-attur</u>**, ġaladarba huwa wkoll jattakka l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti, f'dan il-każ, dak marbut mal-likwidazzjoni tad-danni mġarrba minnu. L-attur appellant inċidentalment jilmenta li l-Ewwel Qorti qieset li l-konvenut kien traskurat u negliġenti meta ma wettaqx l-inkarigu lilu mogħti skont is-sengħa u l-arti, biss sa fejn jirrigwarda l-aspett tas-superviżjoni tax-xogħlijiet fil-binja tal-attur, speċjalment fit-tisqif tal-garaxx fejn il-kuntrattur għamel żball kbir, li biex jiġi installat il-*lift* inħoloq *split level* li l-attur ma riedx fis-sulari sovvrastanti l-garaxx. Madankollu, l-attur joġġezzjona għall-fatt li meta l-istess Qorti, ikkwantifikat id-danni, illimitat ruħha biss għal 10% tal-ispejjeż li huwa ġarrab fil-kostruzzjoni tal-garaxx. Dan meta b'konsegwenza ta' dan l-iżball, irriżulta li kellhom isiru l-i*split levels,* li kellu impatt fuq il-binja kollha.

35. Wara kollox, l-attur appellant isostni li meta l-Ewwel Qorti għaddiet sabiex tikkwantifika d-danni għat-telf fil-valur tal-proprjetajiet mertu tal-kawża, ħadet inkonsiderazzjoni l-binja kollha u mhux illimtat ruħha għall-garaxxijiet. L-attur jinsisti li l-*isplit levels* inħolqu konsegwenza tal-fatt li l-Perit konvenut nesa jagħmel *lift pit* fl-ewwel set ta' pjanti li għadda lill-kuntrattur. Dawn l-*isplit levels,* kienu jeħtieġu aktar travi, materjal u

konkos li saru mhux fil-garaxx iżda fis-sulari sovrastanti. Dawn wasslu sabiex imtlew aktar l-ispejjeż li kellu jġarrab l-attur. Għalhekk l-attur isostni li l-10% tad-danni kellhom jitħallsu fuq is-somma sħiħa tal-kostruzzjoni tal-binja, jiġifieri fuq l-ammont ta' €375,000.

36. Din il-Qorti tosserva li l-argument li jqanqal l-attur f'dan l-aggravju kien suġġett ta' mistoqsijiet li l-istess attur ressaq lill-Perit tekniku waqt l-eskussjoni[19]. Rilevanti huma t-tweġibiet taħt eskussjoni tal-Perit inkarigat mill-Ewwel Qorti fir-rigward:

> «8. *L-esponent jirreferi għall-paragrafi 6.17 u jiddikjara li fuq il-pjanti esibiti fl-istadju tal-ġbir tal-provi jidher il-lift, x'kien hemm fl-ewwel saet ma jistax jikkumenta għax dawn il-pjanti ma rahomx.*
>
> *L-esponenti jirreferi għall-Building Regulations u l-Health & Safety Regulations liema regolamenti jagħmluha ċara li kwalsiasi binja fuq tliet sulari għandha jkollha lift. Min jaħdem f'dan is-settur u jkun intiż fir-regolamenti għandu jkun jaf b'din ir-regola.*
>
> *9. L-esponent jirreferi għall-paragarfu 6.18 fejn l-opinjoni tiegħu dar l-isplit level li nħoloq frott ta' żball, hija waħda ċara.*
>
> …
>
> *Dwar il-punti imqajmin f'din id-domanda l-esponent iwieġeb* ***<u>illi tali spejjeż m'għandhomx jiġu attribwiti lill-Perit konvenut għaliex kienu kollha riżultat ta' żball li għamel il-kuntrattur</u>*** *u dan kif sew dikjarat fil-konklużjonijiet 7.02 u 7.03.*[20]»

37. Wara li saru mistoqsijiet ulterjuri min-naħa tal-attur lill-Perit tekniku, dan fost affarijiet oħra wieġeb hekk:

[19] Ara punt 6.17 u punt 7.07 f'paġni 83 u 84 tal-proċess.
[20] Ara paġna 88 tal-proċess.

> *«Dwar il-kalkolu tad-danni sofferti mill-attur u ċjoè l-ammont likwidat mill-esponent fil-konklużjonijiet 7.07 u 7.08 tar-relazzjoni tiegħu, il-fatturi elenkati fid-domanda kollha ġew meħudin inkonsiderazzjoni.* ***Dwar il-fatt li s-soqfa kollha kellhom xi alterazzjoni ma jfissirx illi dawk oriġinali ma kinux tal-konkos rinfurzat (reinforced concrete) u allura l-esponent ħa inkonsiderazzjoni li seta forsi jiżdied ir-rinfurzar minħabba l-isplit level****.[21]»* (enfasi tal-Qorti)

38. Minn dan jinżel li minkejja l-eskussjoni li saret lill-Perit tekniku, huwa baqa' jsostni l-konklużjoni li l-Perit konvenut kellu jwieġeb biss għal 10% tal-ispejjeż li l-attur ġarrab fil-kostruzzjoni tal-garaxx u li l-ispejjeż addizzjonali l-oħra li ġarrab l-attur kienu konsegwenza tal-iżball tal-kuntrattur fit-twettiq tal-appalt lilu mogħti.

39. Barra minn hekk, jibqa' jgħodd il-prinċipju li ngħad qabel, taħt l-ewwel aggravju fl-appell prinċipali tal-konvenut, jiġifieri jekk kemm-il darba, l-attur ma kienx qiegħed jaqbel mal-konklużjoni li wasal għaliha l-Perit inkarigat mill-Ewwel Qorti, huwa seta' jagħmel użu mill-għodda li tagħtih il-liġi sabiex jikkontesta din il-konklużjoni, billi jitlob il-ħatra ta' Periti addizzjonali sabiex tiġi indirizzata din il-kwistjoni. Fin-nuqqas, ma jistax l-attur issa jilmenta dwar il-fatt li l-Ewwel Qorti warrbet l-argumenti tiegħu. Wara kollox, minn qari tas-sentenza jirriżulta li minkejja li l-Ewwel Qorti tat qies tal-argumenti tal-attur, ikkonkludiet li ma kienx hemm xi raġuni valida għala kellha twarrab il-konklużjoni tal-Perit inkarigat minnha.

[21] Ara paġna 129 tal-proċess.

40. L-istess raġunament jgħodd ukoll għal din il-Qorti. Għalhekk dan l-ewwel aggravju tal-attur fl-appell inċidentali, ma jistħoqqx li jintlaqa'.

41. Dan iwassal għat-**<u>tieni aggravju fl-appell prinċipali tal-konvenut</u>**, dak fejn jilmenta dwar l-ordni tal-Ewwel Qorti li jħallas l-imgħax kif mitlub fir-rikors promotur. Dan jingħad fil-kuntest li t-talbiet attriċi kienu għal ammont li kellu jiġi likwidat mill-Qorti – li normalment iwassal sabiex l-imgħax jitħallas mid-data tas-sentenza u dan skont il-prinċipju ta' *in liquidandis non fit mora.* L-appellant jisħaq li l-eċċezzjoni għal dan il-prinċipju huwa fejn d-debitu pretiż ikun jew wieħed ċert jew id-debitur ikun jista' faċilment jasal għal dak li hu l-ammont li jippretendi l-attur, jew fejn id-dewmien għall-ħlas ikun tort tad-debitur. Il-konvenut appellant jagħmel referenza għall-ġurisprudenza sabiex isostni l-argument tiegħu u jisħaq li l-ammont f'dan il-każ ma seta' qatt jiġi stabbilit faċilment minnu u għalhekk l-imgħax kellu jitlaq mid-data tas-sentenza appellata.

42. Din il-Qorti tqis li meta l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata ddeċidiet li l-imgħax legali għandu jingħata skont kif mitlub fir-rikors promotur, dan kien ifisser li l-imgħax akkordat kellu jitlaq b'effett mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali notifikata lill-konvenut.

43. Rilevanti għall-materja taħt eżami huma l-**Artikoli 1139 u 1141 tal-Kodiċi Ċivili**. L-**Artikolu 1139** jipprovdi li:

> *«Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi dwar il-garanzija u s-soċjetà, jekk l-obbligazzjoni jkollha biss bhala oġġett il-ħlas ta' somma determinata, id-danni li jiġu mid-dewmien ta' l-esekuzzjoni tagħha jkunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq is-somma li jkollha tingħatha meqjusin bit-tmienja fil-mija fis-sena.»*

44. Dan il-provvediment tal-liġi jirrifletti l-massima Rumana "*in illiquidis non fit mora*." Huwa minnu li dan il-prinċipju mhuwiex wieħed assolut. Meta l-provvediment tal-liġi jitkellem dwar "obbligazzjoni" il-leġislatur ried li l-kontestazzjoni tkun waħda limitata għal somma rappreżentanti kreditu sempliċi. Għalhekk inħolqu l-eċċezzjonijiet għar-regola *in illiquidis*, sabiex il-kreditur ma jiġix ippenalizzat minħabba dewmien ta' proċeduri ġudizzjarji, speċjalment meta l-ammont seta' jiġi faċilment determinat fi stadju bikri tal-proċeduri (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Mejju, 2011, fil-kawża fl-ismijiet ***Perit John M. Gambina v. Fithome Limited***). Din il-massima ma tapplikax meta d-debitur ikun jaf sew x'inhu l-ammont dovut jew meta d-debitu jkun wieħed ta' faċli likwidazzjoni, jew fejn il-kontestazzjoni tkun saħansitra waħda frivola.

45. L-**Artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili** jkompli hekk:

> *«(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu ipso iure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi eżegwita.*
>
> *(2) F'kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.»*

46. Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, l-attur talab il-ħlas tal-imgħax mid-data tal-ittra uffiċjali. Iżda, meta l-kawża ġiet imressqa fit-23 ta' Awwissu, 2012, l-ebda ammont ma jissemma b'mod speċifiku, tant li l-attur ħalla t-talba miftuħa sabiex id-danni jiġu likwidati mill-Qorti. Il-perċentwal ta' ħtija tal-Perit konvenut fl-ammont ta' 10% ġie stabbilit permezz tar-relazzjoni tal-Perit maħtur mill-Ewwel Qorti – dan il-perċentwal ma kienx stabbilit minn qabel. Barra minn hekk, minn eżami tas-sottomissjonijiet tal-attur appellat jirriżulta li huwa kien qiegħed jippretendi bħala danni 10% tal-ispiża totali tal-kostruzzjoni tal-binja li kienet dik ta' €375,000, jiġifieri €37,500, ammont ferm ogħla minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti, minbarra li kien qiegħed jitlob li l-Ewwel Qorti tillikwida *arbitrio boni viri* ammont ulterjuri għat-tnaqqis fil-valur tal-proprjetà tiegħu. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti ma taqbilx mal-argument li ressaq l-attur appellat fit-trattazzjoni quddiem din il-Qorti, li peress li l-konvenut huwa Perit, dan seta' jasal faċilment għad-danni mġarrba minnu.

47. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' Frar, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Mariella Vidal v. Micaela Cassar***:

> *«L-ebda mgħax ma jkun dovut fejn il-Qorti takkorda ammont inqas fejn kien diffiċli jekk mhux impossibbli għad-debitur li jkun jaf x'inhu dovut mingħajr ma ssir investigazzjoni ġudizzjarja fil-kawża u sakemm dan isir[22]. L-imgħax jibda għaddej meta l-ammont seta jiġi faċilment determinat fi*

[22] ***William Sare v. Carmel Sammut*** 29.05.1998 Qorti tal-Appell; ***Anthony Buhagiar v. Edward Scerri*** 30.03.2001 Qorti tal-Appell

> *stadju bikri tal-proċeduri*[23] *jew meta jiġi likwidat mill-qorti ta' Prim'Istanza*[24]*»*

48. Minn dan jinżel, li huwa validu l-punt magħmul mill-konvenut, li ġaladarba l-ammont dovut lill-attur ma kienx daqstant faċli li jiġi determinat u kien stabbilit permezz tas-sentenza appellata bl-għajnuna ta' espert tekniku, għandu japplika l-prinċipju ta' *in liquidandis non fit mora*. B'dan illi, tqis xieraq li l-imgħax jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Jannar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***Avantgarde Holdings Limited v. Ivan Cassar et*** u dik tat-13 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Mifsud et v. Raymond Camilleri et***).

49. Għalhekk dan it-tieni aggravju tal-konvenut ser jiġi milqugħ.

50. Jonqos li jiġi mistħarreġ l-**aħħar aggravju tal-konvenut**, li jista' jitqies **flimkien mal-aħħar aggravju tal-attur**, ġaladarba t-tnejn jitrattaw il-kap tal-ispejjeż. Filwaqt li l-konvenut isostni li l-attur għandu jerfa' l-ispejjeż kollha tal-kawża, l-attur jisħaq li l-konvenut, li kellu l-eċċezzjonijiet tiegħu kollha miċħuda, bħala tellief kellu jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

---

[23] ***Perit John Gambina v. Fithome Ltd*** 06.05.2011 Qorti tal-Appell

[24] ***Anthony Turner v. Francis Agius*** 28.11.2003; ***Pacifiko Bezzina v. Victor Buttigieg*** 05.04.2013 Qorti tal-Appell

51. L-**Artikolu 223(1) tal-Kodiċi ta' Proċedura u Organizzazzjoni Ċivili** jipprovdi li f'kull sentenza definittiva l-Qorti għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż. Huwa biss meta kull parti tkun meqjusa bħala telliefa, jew meta jkun hemm xi punt diffiċli biex jiġi determinat, jew għal xi raġuni tajba oħra (**Artikolu 223(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**), li għandu jkun hemm varjazzjoni minn dan il-prinċipju (ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell fil-kawżi fl-ismijiet ***John Muscat v. Camray Limited et*** deċiża fit-13 ta' Lulju, 2020 u ***Grace Farrugia et v. Sun Aviation Limited et*** deċiża fis-26 ta' Jannar, 2018).

52. Għalkemm huwa minnu li f'din il-kawża ġew miċħuda l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut, irriżulta li bosta pretensjonijiet tal-attur ma kinux ġustifikati, fis-sens li l-ħsarat li ġarrab l-attur ma kinux għal raġunijiet unikament tort tal-konvenut, anzi meta jitqies kollox, il-perċentwal tar-responsabbiltà tal-konvenut huwa wieħed żgħir. Il-pretensjonijiet tal-attur kienu bil-bosta aktar minn dak li ġie likwidat mill-Ewwel Qorti.

53. Kif ukoll, l-attur għażel li minflok iressaq prova tad-danni li ġarrab fit-tnaqqis fil-valur tal-proprjetà tiegħu, baqa' jinsisti li l-espert maħtur mill-Qorti jagħmel relazzjoni ulterjuri għal dan il-għan. Filwaqt li l-attur kellu kull dritt li jitlob li ssir din ir-relazzjoni ulterjuri, ikkunsidrat li seta' wkoll iressaq kopja tal-kuntratti, kif mitlub mill-konvenut, huwa ġust li l-attur iġorr

sehem akbar mill-ispejjeż tal-kawża. Meqjus dan kollu, din il-Qorti taqbel mal-mod kif inqasmu l-ispejjeż tal-kawża.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti filwaqt li **<u>tilqa'</u>** f'parti minnu l-appell prinċipali tal-konvenut AIC John Rizzo Naudi, **<u>tiċħad</u>** l-appell inċidentali tal-attur Martin Coppini, u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata, billi tikkonfermaha f'kollox, ħlief għal dak li ngħad dwar l-imgħax. Minflok tordna li l-imgħax legali fuq is-somma likwidata mill-Ewwel Qorti, għandu jibda għaddej mid-data li ngħatat s-sentenza appellata, sal-jum tal-ħlas effettiv.

L-ispejjeż tal-appell prinċipali jitħallsu fis-sehem ta' żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) mill-konvenut u terz ($^{1}/_{3}$) mill-attur, filwaqt li l-ispejjeż għall-appell inċidentali jitħallsu kollha mill-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb