FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr. Marouska Debono LL.D; M.A. in Law

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Ġunju, 2025

Talba Nru: 198/2022MD

Perit Paul Spiteri (ID 252388M)

Vs

Zatho Holding Limited (C-38684)

Micra Limited (C-57445)

Raymond Micallef (ID 1340670M)

It-Tribunal,

Ra l-Avviż fl-ismijiet premessi ppreżentat fl-4 ta' Lulju, 2022[1] permezz ta' liema l-attur talab sabiex il-konvenuti jiġu dikjarati debituri fis-somma ta' elf, ħames mija, erbgħa u sebgħin ewro u sitta u ħamsin ċenteżimu (€1,574.56) *ai termini* tal-Artikolu 26Ċ(3) tal-Kapitolu 13 tal-Liġijiet ta' Malta skont l-*invoice* datata l-1 ta' Mejju, 2021 u jordna lill-atturi sabiex iħallsu l-istess somma lill-attur; bl-ispejjeż u bl-imgħax mid-data tal-*invoice* sal-ħlas effettiv.

Ra r-risposta waħdanija tal-konvenuti ppreżentata fit-13 ta' Jannar, 2023[2] permezz ta' liema eċċepew:

[1] A fol 1 et seq tal-proċess
[2] A fol 24 et seq tal-proċess

Illi fl-ewwel lok u b'mod preliminari l-intimat Raymond Micallef u s-soċjeta' Micra Limited ma humiex legittimi kuntradittturi għat-talba odjerna in kwantu ma tissussisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejnhom u bejn l-attur u għaldaqstant l-intimati hawn imsemmija għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

Illi fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju u fil-mertu, t-talbiet imressqa mill-attur fil-konfront tal-intimati huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attur. Dan qiegħed jingħad għas-segwenti raġunijiet:

(a) illi ma huwa dovut l-ebda ammont lill-attur mingħand l-intimati rispettivi; u

(b) illi filwaqt illi ma huwiex ikkontestat illi l-attur kien ġie nkarigat mis-soċjeta' intimata Zatho Holdings Ltd sabiex iwettaq rapport tekniku relattiv għal propjeta' appartenenti lill-istess intimata [liema propjeta' tifforma parti mill-kumpless bl-isem 'Pine Valley Buildings', li jinsab F. Vidal Street / Xiber Street, Ta' L-Ibragg, Swieqi] - tali nkarigu ma ġiex imwettaq skond is-sengħa u l-arti, b'dan illi s-soċjeta' intimata hawn imsemmija saħansitra sofriet ħsara sostanzjali bħala konsegwenza tal-ġgir tal-istess attur. Dan kollu kif ser jigi ppruvat ampjament fil-kors tal-proċedura odjerna.

Illi s-soċjeta' intimata Zatho Holdings Ltd ma hijiex qiegħda kontestwalment tressaq kontro-talba fil-konfront tal-attur in kwantu l-ħsara minnu kkawzata teċċedi l-kompetenza ta' dan it-Tribunal u għaldaqstant f'dan l-istadju l-istess soċjeta' intimata qiegħda tirrizerva d-drittijiet kollha tagħha għall-azzjonijiet kollha lilha spettanti bil-liġi fir-rigward.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha fil-konfront tal-attur.

Sema x-xhieda prodotta;

Ra d-dokumenti u l-provi li ġew esebiti in atti;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti fil-Qosor

L-attur qed jitlob li l-konvenuti jħallsu s-somma ta' elf, ħames mija, erbgħa u sebgħin ewro u sitta u ħamsin ċenteżimu (€1,574.56) *ai termini* tal-Artikolu 26Ċ(3) tal-Kapitolu 13 tal-Liġijiet

ta' Malta skont l-*invoice* datata l-1 ta' Mejju, 2021 rappreżentanti ħlasijiet ta' servizzi li ppresta bħala Perit lill-konvenuti u dan fuq inkarigu mogħti minnhom stess. Għal dawn is-servizzi l-attur ħareġ *invoice* bin-numru wieħed, erbgħa disgħa/tnejn wieħed (149/21) datata l-1 ta' Mejju, 2021 mibgħuta lill-istess konvenuti. Minkejja li ġew interpellati diversi drabi, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha tiġi ntavolata l-kawża odjerna.

Provi prodotti

Sema lil **Perit Paul Spiteri**[3] li ddikjara li fl-24 ta' Marzu, 2021 fuq rakkomdazzjoni tal-Perit Jesmond Mugliette, li kien il-Perit inkarigat mill-proġett li kien ser jagħmel il-konvenut, li hu s-sid tal-prorpjeta' li kienet ser tiġi żviluppata, kif ukoll r-rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta Micra Limited u għandu wkoll is-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings Limited. Bħala individwi dejjem iltaqa' mal-konvenut, dejjem ikkorrisponda miegħu minn fuq l-*email* tas-soċjeta' konvenuta Micra u meta ġew għas-servizzi ssemmiet is-soċjeta' Zatho, u jagħraf it-tlieta (3) li huma u fiċ-ċirkostanzi tiegħu it-tlieta (3) li huma kollettivament f'daqqa. Il-konvenut kellu l-intenzjoni li jibni, skont il-permess li kellu validu, il-*penthouse* eżistenti b'żewġ sulari oħra u *penthouse* ġdida. Qal li kien qed jitkellem fuq żvilupp. Kienet saret il-laqgħa fl-24 ta' Marzu fejn hu fil-kompetenza professjonali tiegħu ried jara l-blokka kollha, il-blokka eżistenti li kienet inbniet għal numru ta' snin, ra s-sular tiegħu li kien aċċessibbli u ried jara wkoll l-pedamenti, f'dan il-każ is-sular tal-*basement* fejn il-konvenut kien tah iċ-ċwievet tal-blokka sabiex ikun jista' jagħmel xogħolu. Wara li saret l-ispezzjoni kienet saret laqgħa oħra fis-26 ta' Marzu minħabba li deher li kien hemm difetti evidenti fis-sular tal-*basement*. Hu kien informa lill-konvenut fejn min-naħa tiegħu kien qallu li aħjar ikun hemm il-kuntrattur li kien ġja mqabbad sabiex jagħmillu x-xogħolijiet u min-naħa tiegħu minħabba ċ-ċirkostanzi kien ħa konsulent Perit ieħor, il-Perit Godwin Borg biex ikun hemm parir addizzjonali fuq dan l-iżvilupp qabel wieħed jipproċedi. F'din il-laqgħa, il-konvenut informa lil ġirien, lill-Avukat u kkonferma li kellu jsir rapport min-naħa tiegħu fuq analiżi tal-*basement*, liema talba saret b'mod verbali u iktar wara intbagħat b'messaġġ[4]. Fejn hemm il-limiti wieħed jista' jqis tal-kummissjoni li huma limitati għall-basement, f'dan il-każ fuq dak ir-rapport. Biex wasal għar-rapport, parti mill-istudju anke ġew ingaġġati s-Solid Base li għamlu t-testijiet tagħhom fl-14 ta' April u dan f'perjodu ta' tlett (3) ġimgħat. Bejn wieħed u ieħor hu ppreżenta d-*draft* fis-26 u fl-1 ta' Mejju għalaq ir-rapport, mela r-rapport bl-informazzjoni u fit-2 ta' Mejju kien f'idejh. Informah li r-rapport kien għandu, li kien hemm ħlas dovut lilu u biex jiltaqgħu sabiex jgħaddilu r-rapport finali ffirmat, li qatt ma ngabar[5]. Intbagħtet kopja tiegħu lill-konvenuti li ma kienetx iffirmata. Huwa kkonferma l-*invoice* li tinsab *a fol* 2 *et seq* tal-proċess li nħareġet meta ntbagħat ir-rapport lil klijenti. Esebixxa r-risposta fejn il-konvenut kitiblu "*I confirm receipt, we can meet anytime. I do not intend settling the amount due when we meet next. Remember I have received your report yesterday morning. I need to consult with my legal advisor to determine way forward, and or whether, any other services are required*"[6]. Qal li bl-iktar mod ċar qallu li mhux ser jitħallas minkejja li r-rapport kien lest. Ir-rapport redatt minnu ġie ppreżentat lil Perit Mugliette u dan jafu għaliex tkellem miegħu. Wara li fetaħ il-kawża odjerna sar jaf li intfeħet kawża kontra il-bejjiegħ tal-proprjeta' iżda ma jafx jekk fetaħiex il-konvenut jew

---

[3] A fol 36 et seq tal-proċess, xhieda datata 11 ta' Mejju, 2023

[4] Dok. PS1, li ġie ri-enumerat a fol 58B et seq tal-proċess minn fol 37 et seq tal-proċess

[5]

[6] A fol 58D et seq tal-proċess

inkella s-soċjeta' konvenuta Zatho u esebixxa vera kopja tal-proċeduri bejn Zatho Holdings Limited vs Owe George Shelbourg u Christine Henny Shelbourg[7]. Qal li l-istess proprjeta' kieent inxtrat mingħand is-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings u l-konvenut fejn a bażi tar-rapport jissemma hu bħala xhud u anke jissemma r-rapport tiegħu.

Fil-kontro-eżami[8] kkonferma li l-konvenuti qabbduh kollha. Fuq domanda dwar il-messaġġ li ppreżenta[9] li minn dak il-messaġġ jirriżulta li l-kont hu kien talab li joħorġu fuq is-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings Limited huwa wieġeb *care of Micra*. Fuq domanda ulterjuri li hu kellu joħorġu fuq is-soċjeta' konvenuta Zatho, qabel fis-sens li l-*invoice* iva u li dawk huma d-dettalji u li l-*invoice* hekk inħarġet. B'referenza għal *fol* 28 tal-proċess huwa jirreferi għall-konvenut u l-karta tal-identita' tiegħu ukoll. B'referenza għal Dok PS.1 fuq domanda li hu kiteb l-isem Ramon iżda huwa kien qed jirreferi għall-konvenut u huwa l-istess persuna u d-Direttur tas-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings Limited huwa qal li ma ċċekkjax il-*company ownership*, ikkorrisponda ma' Ramon, intalab jagħmel dan l-inkarigu, kien jikkorrispondi bl-*email* tas-soċjeta' konvenuta Micra, bagħtlu d-dettalji tal-*invoicing* u ssemmiet s-soċjeta' konvenuta Zatho. Qal li hu ltaqa' ma persuna, bagħtlu minn kumpanija oħra, imbagħad talab *invoicing* fuq l-istess, hu fl-interess tiegħu mhux kif kien qed jopera bħala kumpaniji iżda li jitħallas għas-servizz tiegħu. Fuq mistoqsija jekk kienx jaf il-proprjetarju tal-appartament li mar jara fuq il-post qal li m'għandux kopja tal-kuntratt. Ikkonferma li ġie inkarigat jagħmel ix-xogħol lejn Marzu tas-sena 2021, liema nkarigu kien jikkonsisti li l-konvenut kellu permessi validi sabiex ibiddel *penthouse* eżistenti f'żewġ sulari oħrajn li kienu taħt inkarigu tal-Perit Jesmond Mugliette, u fuq rakkomdazzjoni tal-istess Perit intalab sabiex jara, jassisti u jieħu l-inkarigu ta' dan il-proġett. Huwa qatt ma tkellem mal-Perit Mugliette iżda dejjem mal-konvenut kif hemm fil-messaġġi. Fl-24 ta' Marzu kienet l-ewwel spezzjoni u kienu preżenti hu, żewġ *draft* persons tiegħu Jessica u Stefan, u l-konvenut. Id-draft persons ilu jqabbadhom servizzi iżda llum-il ġurnata le, pero' dak inhar involvihom anke minħabba l-urġenza tax-xogħol, u dan għaliex kien jaf li ried ikejjel fuq u isfel u ma kienx ser imur jagħmel bejn erba' u ħames siegħat jispezzjona waħdu. Kompla jgħid li mill-kontinwazzjoni ta' dawn id-domandi ser jirriżulta s-siegħat kollha li għamel hu, n-nies li ingaġġa hu sabiex jipprovdu servizz lil konvenut, u f'dik il-ġurnata sar il-kejl tal-*basement* u l-appartament, spezzjoni viżwali tas-soqfa, tat-travi, tal-pedament u dak kollu li kellu jagħmel bħala verifiki tal-binja, anke telgħu fuq il-bjut, spezzjoni kompluta ta' Perit. Mill-ispezzjoni viżwali irriżultalu li kien hemm difetti fit-travi għaliex kellhom *air cracks* li huma tip ta' konsentura partikolari, li hija kompetenza ta' perizja, indikazzjoni li hemm kif kiteb fl-aħħar tar-rapport, *failure* fil-bini. Fir-rapport hemm ir-ritratti (*annex* 6 kollu) u parti mis-servizz għamillu ammont ta' siegħat jimmepjaw dawn il-konsenturi biex jidentifikaw il-kawża u jagħmel analiżi strutturali fuq il-bini. Meta wieħed imur fuq l-ewwel faċċata fejn hemm il-konsenturi li keinu jidhru u jidhru li qegħdin f'angolu ta' *forty five degrees* min-naħa u mill-oħra u jippuntaw fejn hemm il-piż li qed jikkawża dak il-moviment. Irrefera għad-*drawing* dettaljata li għamel hu biex jimmepja l-konsenturi li kien hemm fit-travi u minn dik l-analiżi li hija *to scale* kien hemm disgħa u s-soqfa. Fl-ewwel laqgħa ma għamilx rakkomandazzjoni iżda kien qal lil klijent sabiex jagħmlu laqgħa oħra fuq il-post sabiex jurih. Fit-tieni laqgħa kien hemm preżenti hu, l-Perit Godwin Borg, il-konvenut u l-kuntrattur Randolph Cauchi. F'dik il-laqgħa wera viżwalment id-difetti msemmija u dak inhar il-konvenut qallu sabiex jagħmel rapport fuq il-*basement*. Apparti minn hekk il-konvneut

[7] A fol 41 et seq tal-proċess

[8] A fol 58L et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 30 ta' Jannar, 2024

[9] Dok. PS1, li ġie ri-enumerat a fol 58B et seq tal-proċess minn fol 37 et seq tal-proċess

ċempel lill-avukat li ma jafx min kien. Innega li l-konvenut talbu rakkomandazzjoni u soluzzjoni fir-rigward ta' dan id-difett evidenti, iżda biss rapport fuq il-*basement*. Dakinhar hu ma qallux jew biex isir assessjar jew biex issir konstatazzjoni dwar ix-xquq li kienu qed jaraw fit-travi iżda kif jidher fil-messaġġi, il-konklużjoni ma kkonstatahiex qabel għalaq ir-rapport. Dak il-ħin ma setgħax jagħtih rakkomadazzjoni ta' minn fejn kienet ġejja l-problema għaliex kien għadu qed jagħmel il-*mapping* f'dik il-ġurnata, dak sar fi spezzjoni ulterjuri, fl-ewwel spezzjoni għamlu l-kejl u sabu l-konsenturi. Spjega li *loading bearing* bażikament hija struttura li tieħu l-piż, kwalsiasi struttura li tieħu l-piż u bħala eżempju ta li jekk jitla fuq dahar is-siġġu iqisu bħala *load bearing* u dan għaliex ma huwix ddiżinjat sabiex jitla' fuqu. Dawn it-travi kienu mgħobbijin bl-istruttura u ċioe' l-blokka tal-appartamenti. Kien f'dak l-istadju li hu talab jipprepara rapport dettaljat fuq il-kwistjoni. Ikkonferma li l-konvenut kien qallu li r-rapport kien ser itih lill-avukat tiegħu sabiex jieħu parir u kif ukoll mal-proprjetarji l-oħra tal-bini li kien fl-interess tagħhom li jkunu jaf x'kien qed jiġri. Fuq domanda jekk jaqbilx li kien ġie inkarigat jagħmel dan ir-rapport fuq żewġ kwistjonijiet li kellu jirrelata fuqhom, waħda x'kienet il-problema u tnejn wara li jidentifika l-problema jekk hemmx soluzzjonijiet jew rakkomdazzjonijiet jagħtihom, wieġeb li fuq il-post l-ewwel kien ingħata struzzjonijiet fuq il-*basement* minħabba li l-konvenut qajjem paniku, ċempel lil blokka u allarmahom li hemm din il-problema, u fil-messaġġ tiegħu l-konvenut kien qallu biex jagħmel rapport fuq il-*basement* u jekk ikun hemm xi rakkomdazzjonijiet oħra jsiru f'rapport separat. Ir-rapport li beda jintalab b'urġenza kien biex jidentifika x'kienet il-problema tal-*basement*, liema rapport intalab jagħlqu fl-1 ta' Mejju, f'festa pubblika. Hu għalaq dan ir-rapport u ħareġ l-*invoice*. F'dak ir-rapport ma kienx hemm rakkomdazzjonijiet. Huwa kkonstata li minn fejn joriġinaw dawn il-konsenturi, huma ħsarat li joriġinaw minħabba li l-bini huwa ddiżinjat f'ċertu sens ħażin u dawn għandhom jiġu ndirizzati. Huwa ma qalx id-disinn biex jiġu ndirrizzati għax ma kienx parti mill-inkarigu tiegħu. Mistoqsi fejn fil-paġna ta' qabel tal-aħħar tar-rapport huwa qal " *In conclusion in its current state the building is considered to be in a state of progressive failure due to creep with the building being supported by concrete beams having a cracked section in sheer and at least two failed pre cast pre stressed panels*" jekk din il-konklużjoni tirrapreżentax difett jew sitwazzjoni serja huwa wieġeb li iva. Ikkonferma li meta qal li l-konvenut ippanikja u beda jallarma lil kulħadd, skont il-konklużjoni tiegħu kienet kwistjoni serja li għandha impatt fuq il-proprjetarji kollha, la l-binja hija *in a state of progressive failure*. Huwa nnega li kien hemm laqgħa oħra fis-6 ta' April. Qal li ġurnata minnhom kien qiegħed fil-*basement* jagħmel l-investigazzjoni tiegħu ma jiftakarx jekk hux mad-*draughtsman* jew mas-*solid base* li kienu involuti fil-proġett fuq inkarigu tal-istess konvenut u mar il-konvenut mingħajr appuntament u ma kienetx laqgħa. Qal li l-investigazzjoni saret f'April u fl-aħħar ta' Marzu seħħu l-laqgħat fejn sar l-ingaġġ għas-servizzi tiegħu, f'April sar ix-xogħol tar-rapport u fl-1 ta' Mejju ingħalaq ir-rapport. B'referenza għal messaġġ mmarkat bħala Dok. PS1 u ċċita "*the report must clearly identify that the issues relate to the existing structure and not because I need to add two other levels as claimed by the ground floor maisonette owner. The remedy, if any, can be reported in a separate document*" fejn qal li dan huwa struzzjoni tal-kummissjoni tax-xogħol li ġie ingaġġat biex jagħmel għall-konvenut, liema messaġġ ġie mibgħut mill-istess konvenut. Huwa kkonferma li l-inkarigu tiegħu kien li jirrelata jew jirraporta fuq is-sitwazzjoni eżistenti tal-binja. Fuq mistoqsija fejn huma r-riżultati tat-testijiet li għalihom ġew ingaġġati Solid Base fl-14 ta' April qal li dawk intbagħtu lil konvenut u hu bagħthom lilu. Reġa kkonferma li r-rapport għamlu hu. Ikkonferma li bagħat l-ewwel verżjoni tar-rapport lill-konvenut li kien qallu li ma kienx ser jaċċettah għaliex ma kellux konklużjoni. Wara l-konvenut beda jibgħat b'mod pastaż b'mod immedjat u mhux b'mod formali fejn ingħata *deadline* fl-1 ta' Mejju fejn qallu jew

jibgħat ir-rapport jew ma jibgħat xejn. Fuq domanda li minn dak li kkonstata fir-rapport jirriżulta li skont dak li qed jgħid mhux talli mhux possibbli li jiżviluppa fuq dak li kien hemm talli kien hemm il-ħtieġa li jsiru affarijiet jew jittieħdu miżuri urġenti biex is-sitwazzjoni titranġa fejn wieġeb li l-mistoqsija tirreferi għal żewġ punti separati li ingħaqqdu f'daqqa fejn jiċċara għaliex hija waħda mill-affarijiet li qed jgħid il-konvenut li hu kkonkluda li ma jistax jibni fuqhom u dik mhux parti mill-konklużjoni tar-rapport. Innega li hi miktuba fir-rapport jew li qalha lil konvenut. Il-konvenut ta r-rapport tiegħu lil Perit Mugliette mingħajr ma kien ħallas u fil-korrispondenza kien qallu li r-rapport ikun uffiċjali u jkun jista' jintuża wara li hu jitħallas għas-servizzi. Il-Perit Mugliette kien għaliex illum m'għadux il-Perit tal-proġett tal-*penthouse* u bħala periti jaħdmu bis-*sistema tac-change of architects*. Hu fuq il-*penthouse* teknikament qatt ma daħal. Fuq domanda li wara li ntbagħat ir-rapport il-konvenut kien talbu li ssir laqgħa mal-Perit li qabbad warajh sabiex jipprovaw isibu soluzzjoni, wieġeb li mal-Perit ta' warajh le u li l-konvenut b'ċertu vilta' kien ċempillu qabel ma fetaħ il-kawża u qallu biex jemenda r-rapport sabiex jgħid li l-kostruzzjoni tal-Perit tiegħu ma taffettwax il-bini u hu kien qallu li dak kien ix-xogħol tal-Perit li kien qabbad hu u jekk għamel disinn jiċċertifikah u hu b'rispett professjonali, kien bagħat l-analiżi teknika, l-*annexes*, lil Perit il-ġdid meta kien daħal fil-proġett. L-analiżi teknika hija bħal ma hu l-kejl u *survey*, dik ix-xi ħaġa illi huwa xogħol ta' viżwal tal-kejl ta' *mapping*, id-dokumentazzjoni tal-binja eżistenti.

Sema lil **Perit Jesmond Mugliette**[10] li ddikjara li hu jaf lil Micallef u li ġieli ħadimlu bħala Perit, għamlu xogħolijiet flimkien u lestewhom. Wara li lestew l-aħħar proġett li kien ġewwa Swieqi kien qallu li għandu proġett ġdid ġewwa l-Ibraġġ biex itella żewġ *penthouses* jew żewġ sulari fuq blokka eżistenti. Eventwalment kienu għamlu c-*change of architect* sa fejn jiftakar hu u kienu ser jipproċedu biex jibdew ix-xogħol u l-ewwel xogħol li kien għamel kien li għamel l-ispezzjonijiet tal-proprjetajiet ta' *above ground floor* tal-blokka mertu tal-kawża. Ftit ġimgħat wara, inqalatlu xi ħaġa urġenti tax-xogħol u ħass li ma setgħax jiddedika l-ħin għal dan il-proġett u lil Micallef kien qallu setgħax iqabbdu mal-Perit Paul Spiteri li kien fi proġett ieħor li kellhom komuni flimkien, fejn kien anke STO tiegħu. Staqsih jekk jafux u Micallef qallu li ma kellux problema fejn ikkomunika mal-Perit Spiteri, jekk kienx interessat, aċċetta u bejniethom qisu ħa l-inkarigu biex ikompli dan ix-xogħol, u dan xi tlett snin qabel. Il-kommunikazzjoni mal-attur saret b'mod verbali u dan biex jagħmel dak kollu neċessarju, jiġifieri wieħed irid jippjana l-istruttura, għall-tibdiliet u l-alterazzjonijiet u l-estensjonijiet, li jkun hemm bżonn. Jipprepara l-istruttura biex imbagħad wieħed ikun jista' jibda, jinkariga bennej li jimxi fuq dawk il-*working drawings*, etc. wara li ħa over l-attur ma kellux iktar involviment, li jaf li l-attur ried jispezzjona sew il-livell tal-garaxxijiet, tal-*basement* u ma ħassux komdu bin-natura tal-istruttura. Fl-opinjoni tiegħu u jaf li kien informa lill-klijent f'dak is-sens, u jaf li anke kien għamel rapport. Ġieli l-konvenut stess kien ċempillu lilu, u qallu x'biċċa inkwiet ġratlu hemmhekk, għax hu xtara, hemm bl-intenzjoni li jibni u jiżviluppa biex jagħmel profit mill-estensjoni u qallu li ma jistax. Qallu wkoll li n-nies li jgħixu fil-blokka jinsabu nkwetati b'dan ir-rapport. L-attur ġieli kellmu, u kien qallu li kien lesta r-rapport, u darba kien qallu li ma jħossux komdu li jieħu dan l-inkarigu għax dehrlu li fil-*basement* hemm il-ħsarat, u jaf li kien bagħat xi *invoice* lill-konvenut u l-konvenut ma riedx iħallsu, għax kien hemm xi nuqqas ta' qbil bejniethom. L-attur kien ġieli jgħidlu biex jara ikellimx lil konvenut forsi jagħlqu din il-biċċa xogħol tal- *invoice*, imma sa hemm hekk għamel hu, dawn it-tip ta' komunikazzjonijiet.

[10] A fol 90 et seq tal-proċess, xhieda datata 15 ta' Marzu, 2024

Fil-kontro-eżami[11] kkonferma li ma ffirmax *change of architect* mal-attur, u ffirma c-*change of architect* ma Perit ieħor li kien il-Perit Andrea Sammut. Spjega li hu ssuġġerixxa lill-attur sabiex jidħol għal dan l-inkarigu għaliex ma setgħax jiffoka fuq dan il-proġett u l-attur beda jagħmel l-ispezzjonijiet tiegħu li meta għamilhom rrileva numru ta' punti strutturali li dehrlu li dak l-iżvilupp ma setax isir u dak l-inkarigu ma ħadux formalment. Sa fejn jaf hu l-attur lesta r-rapport, ma kienx hemm qbil bejnu u bejn il-konvenut u l-konvenut qabbad Perit ieħor. Fuq domanda li l-attur ma kienx kopert bic-*change of architect* f'dak il-każ min ikun resposnabbli bħala Perit wieġeb li ma kien qed isir l-ebda xogħol u li r-responsabilita' tibda meta jibda jsir xogħol ta' alterazzjonijiet u estensjoni li kien hemm il-permess għalih. Meta l-attur iddeċieda li ma setgħax għal raġunijiet tiegħu li jieħu l-inkarigu, ix-xogħol ma nbediex minnu. Malli saret ic-*change of architect* jassumi li l-Perit Andrea Sammut għamel l-analiżi strutturali tiegħu u ssottometta d-dokumentazzjoni neċessarja biex wieħed jibda u r-responsabilitajiet tax-xogħolijiet li saru huma tal-Perit Sammut.

Fir-ri-eżami[12] ikkonferma li c-*change of architect* huwa dak id-dokument li jiġi sottomess lill-Awtorita' tal-Ippjanar li saret wara li l-Perit Sammut ftiehem mal-konvenut kif kien ser jaħdem u meta kienu kuntenti bil-metodoloġija u bl-istruttura saret sabiex l-Perit Sammut jieħu l-inkarigu strutturali tal-alterazzjonijiet u l-binja.

Sema lil konvenut **Raymond Micallef**[13] li ddikjara li l-proprjeta' mertu tal-kawża tappartjeni lis-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings Limited li tagħha huwa *sole share holder*, u *sole director*. Spjega li hu xtara appartament, *penthouse*, bl-arja, bil-permessi biex jibni żewġ sulari oħra, li kien *duplex apartment* bl-indirizz Palm Valley, Triq F. Vidal, Swieqi, High Ridge. Kien ghadu kif lesta minn proġett ieħor, ftit ġimgħat qabel ġewwa Swieqi stess. Informa lill-Perit Jesmond Mugliett b'dan il-proġett, u qallu xtaq li jsir b'urgenza, li xtaq jibda mal-ewwel peress li kien il-*covid* dak iż-żmien u dan kien fl-aħħar tas-sena 2020. Il-Perit Mugliette kien mar *on site* għamel l-ispezzjonijiet, waslu sa l-istadju li kien għamel, anki saru l-ispezzjonijiet tal-ġirien kollha u fatakr għaliex kien preżenti miegħu hu. Imbagħad kien qed jiffollowjah spiss biex jibdew, kellu ġja l- kuntrattur lest biex jibda x-xogħol tal-iżvilupp u dejjem kien qiegħed jgħidlu li kien imħabbat. Kien tah *ultimatum*, u qallu biex ma jieħux għalih u jekk sal-Ġimgħa ma jtihx gwida meta setgħu jibdew, kien ser ikollu jfittex Perit ieħor. Il-Perit Mugliette kien ċempillu lura, dakinhar, jew l-għada fejn qallu li kellu raġun, u jekk isibx xi oġġezzjoni jekk iqabbdu ma Perit ieħor hu fejn kien wieġbu li le, sakemm jibdew, speċi mhux kollox rieqed, ma kienetx tkun problema. Irrakomandalu, lil-attur, li kien ġja ħadem mal-Perit Mugliette bħala *site technical officer* fuq oħra li kellu, u ġja kellu relazzjoni tajba mal-kuntrattur li kien ser iqabbad u hu qallu li ma kellux problema. Tahom id-dettalji, iżda ma jafx jekk hux hu kien ikkuntattja lill-attur, jew bil-kontra. Ġew f'kuntatt u ftehmu li jiltaqgħu fuq il-post, iltaqgħu, l-attur mar la jaf jekk hux ma tnejn lanqas tlieta *Junior Architects* oħra jakkumpanjawh. Ra li l-eżerċizzju li kien ser jagħmel, ħaseb li kien sempliċiment jiftaħ il-bieb u jagħmel spezzjoni bħal ma kien għamel l-Perit Mugliett qabel, pero' irrealizza li kien ser jieħu fit-tul. Ħallielu ċ-ċwievet, u qallu biex ikellmu meta jlesti, għaliex kellu xi mpenji oħra. Jiftakar li kien ċempillu l-attur, jew hu stess sabiex jiffollowja, jew dakinhar, jew l-għada filgħodu, u l-attur kien qallu li għandhom problemi kbar għaliex fil-*basement*, hemm il-*beams* mindudin huma kollha bil-konsenturi. Ftehmu li jiltaqgħu fuq il-post, jekk mhux dakinhar, l-għada jew fil-viċin. Mar mal-kuntrattur

[11] A fol 138 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 18 ta' Ġunju, 2024
[12] *Ibid*
[13] A fol 96 et seq tal-proċess, xhieda datata 15 ta' Marzu, 2024

tiegħu biex jisimgħu erba' widnejn minflok tnejn. Jekk jiftakar sew, kien hemm Perit ieħor, jidhirlu Godwin Borg, li ġabu l-miegħu l-attur u li kien qallu li Borg huwa persuna li jispeċċjalizza fuq *structural engineering*. Beda jurih *hair line cracks*, fil-*beams* il-mindudin, u ħareġ minn hemmhekk, taqtalu rasu, ma toħroġx qatra demm, għaliex daħal fi spiża kbira, bl-intenzjoni li qed jixtri appartment li setgħa jizviluppah, għalhekk, ma kienx qed jitkellem, mitt elf, iżda kellu ‘l fuq minn miljun ewro riskju jekk ma jiżviluppax, żewg appartamenti f'dik il-lokazzjoni. Il- konklużjoni kienet, mhux talli ma setgħax jiżviluppa, talli skont is-suġġeriment li għamillu l-attur u jidher li anke kien *backed* minn dan il-Perit Godwin Borg, li kien qed jakkumpanjah, qallu mhux talli ma setgħax jibniha, talli l-istruttura, hi kif inhi, qiegħda f’periklu. Dan il-kliem intqal it-tieni darba li ltaqa’ miegħu, u ċioe’ l-ewwel darba li Itaqgħu fil-livell tal-garaxx. Beda jsaqsih hafna domandi, ovvjament hu kien konxju, li l-prijorita' tiegħu, kienet li jiżviluppa, *stante* li l-iżvilupp ikun sigur. Inzerta li dak iż-żmien kienu waqgħu xi binjiet u hu beża. L-ewwel ħaġa li kien għamel u kien informa lill-attur kienet li laqqa’ lil ġirien kollha tal-blokka, għaliex hu għandu l-garaxx tiegħu qiegħed fil-livell tal-*basement*, kien miżbugħ b’mod reċenti, u beda jissuspetta li min biegħlu prova jgħatti xi difett u bajjad u kaħħal, u kien hemm kollox nadif u ġdid. Allura ma riedx jieħu riskju, għaliex hu familja għandu d-dar. Dak iż-żmien kien hawn ħafna problemi ta’ kostruzzjoni. Għalhekk iddeċieda li jlaqqa’ l-ġirien kollha, informha lill-Perit bl-intenzjoni tiegħu, sabiex jinfurmahom bl-informazzjoni li ġiet ikkomunikata lilu. Qabel ma Itaqa’ mal-ġirien offrielu sabiex ikun preżenti, iżda ma kienx. Qabel il-laqgħa bagħatlu *whatsapp* fejn qallu “*I have a meeting with the tenants of block today at five pm. Don't know if you can make it, but if you can, it would be better. Thanks.*” L-attur kien irrispondieh, *copy and paste* tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16, Artikolu 163(8) fejn qallu “*a building jew.... and in a building contract sharing the course of fifteen years from the year of construction of the same was completed of the same parish home part, or be in manifest danger of falling to ruin, owning to...*”[14] permezz ta’ liema kien qed jgħidlu sabiex fittex lill-bennejja u lill-bejjiegħa. Dak li għaddieh minnu l-attur lilu kissru, għaliex hu tilef il-flus, mhux relatat ma’ din il-blokka biss, iżda ma proġetti oħra, li ma daħalx għalihom, għaliex kien kawt ħafna minħabba din il-biċċa xogħol. Il-ġirien belawh għaliex kien hemm min ħadha *all out* kontrih u hemm żewġ avukati fl-istess blokka. Kien hemm ġar partikolari li beda jinsinwa li kien qiegħed iġib din l-iskuża, għaliex ried jagħmel estensjoni, meta hu waqt il-laqgħa qalilhom li l-kwistjoni li jestendi żewġ sulari hija pparkjata u ma kienetx il-prijorita’ għaliex kellu informazzjoni minn Perit rinomat u bil-*warrant*, li kienet ta' min jorbot fuqha li l-blokka kienet fi stadju perikoluż. F’dik il-laqgħa kkonkludew li kien hemm min ried li jiltaqgħu bejniethom u kien hemm min issuġġerixxa li jqabbdu Perit indipendenti huma. Hu kien qalilhom li qiegħed jinfurmahom biex ifarfar dik il-biċċa inkwiet minn fuq spalltu għaliex ma reidx li allaħares qatt jinqala’ xi ħaġa u jgħidu dak kien jaf imma ma qalilhomx u kellhom jerġgħu jitkellmu. Sadanittant, il-kwistjoni li jestendi, tefagħha fuq xkaffa u rrassenja ruħu li hemm mhux ser jibni. Fetaħ proċeduri kontra min biegħlu għaliex fuq ir-rapport li kellu, li kien hemm difett latenti li l-bejjiegħa ħbewlu. Ikkuntattja lill-Perit li kien għamel il-pjanti oriġinali lill-bejjiegħa għaliex hu kien xtraha bil-permessi lesti u qallu li skontu ma kienx hemm kwistjonijiet. Sadanittant kien talab lill-attur sabiex jagħmillu rapport dettaljat fuq is-sitwazzjoni għaliex ried juża r-rapport fil-kawża tiegħu mal-bejjiegħa u dan għaliex ried li jkollu l-evidenza għaliex beda jibża li jieħdu xi passi kontrih il-ġirien. Wara li talab lill-Perit jagħmillu rapport, bagħatlu messaġġ speċifikament biex ir-rapport jaqsmu fi tnejn. Qallu li kien hemm ġar partikolari, tal-*maisonette* tal-*ground floor*, li kien qed jgħid li hu qed jipprova jieħu vantaġġ mis-sitwazzjoni

[14] Dok. RM1, a fol 104 tal-proċess

u dan għaliex l-attur fil-preżenza tal-Perit Godwin Borg qallu li ried jinbarra l-bibien tal-garaxxijiet kollha sabiex jagħti sapport, lill-*cross beams*, il-mindudin. Għalhekk il-*basement level* kien ser jiġi bla użu. Meta hu ikkommunika din l-informazzjoni lil-ġirien kollha daru għalih u dan il-ġar partikolari, bis-saħħa u b'rabja kbira, beda jgħidlu li ried jagħmel hekk biex ikun jista' jibni. Għalhekk bagħat messaġġ lill-attur u wara li ltaqgħu u kellmu verbalment u wara bagħtlu messaġġ qallu biex joħodlu ħsieb li r-rapport jagħmlu f'żewġ sezzjonijet, wieħed għall-binja eżistenti biex jikkonferma dak li qal hu u wieħed kieku kellu jiġi biex jiżviluppa, li ma setgħax jiżviluppa, skont il-parir li tah hu. B'referenza għal-messaġġi tal-*whatsapp* li ġew ippreżentati mill-attur ikkonferma l-kontenut tagħhom u spjega li dawn jikkonfermaw dak li qed jgħid. Qal li dan intbgħatu f'April tas-sena 2021, u ċioe' qabel ma ħareġ ir-rapport għaliex jidhirlu li bagħtlu r-rapport fl-1 ta' Mejju li ma kienx konkluż u hu kien bagħtlu messaġġ biex jgħidlu li r-rapport irid jidentifika b'mod ċar il-kwistjonijiet relatati mal-istruttura eżistenti u mhux għaliex hu jrid iżid żewġ sulari oħra kif qed jallega sid il-*maisonette* tal-*ground floor*. Kien qallu li r-rimedju jekk kien hemm, għaliex kien eskludiha, li jibni jista jiġi rraportat f'rapport ieħor, għaliex hu ried li jkollu dokument, jew rapport, li jgħidlu li ma jistax jibni għaliex hemm id-difetti u biex ikun jista' jużah kontra l-bejjiegħ. Kompla jispjega li wara li intbagħtu dawn il-messaġġi, beda jagħmillu pressjoni kbira biex jippreżentalu dan ir-rapport, liema rapport kien ippreżentahulu fl-ewwel jew fit-tieni ġurnata ta' Mejju jew permezz ta' *email* jew permezz ta' *whatsapp*, b'mod elettroniku u nnota li kien rapport mingħajr konklużjoni u mhux iffirmat. Hu talbu jippreżentali r-rapport, bil-konkluzjoni, għaliex wieħed mill-ġirien, Dr Shazoo Ghaznavi, li joqgħod taħtu beda jinsisti li jkollu kopja ta' dan ir-rapport, pero' sa dakinhar ħlief li jidher fl-aħħar seduta, intqal li ġie ppreżentat rapport iffirmat, għandu rapport iffirmat qatt ma wasal. L-attur beda jiġri warajh għall-pagament. Meta bagħtlu r-rapport dejjem insista li jibgħatlu r-rapport, l-ewwel bil-konklużjoni u meta bagħtulu bil-konklużjoni, ma kienx iffirmat. Meta ta l-inkarigu lil Perit kien l-istess inkarigu bħal ma ta lil Perit Mugliette li imbagħad kien qabbdu mal-attur, u l-inkarigu kien li jibni żewg sulari, li jagħmel żvilupp tal-permess li kellu f' idejh. Meta l-kawża infetħet kontra l-bejjiegħ u hu qata' qisu li jiżviluppa, sadanittant dan l-appartament, baqa' magħluq, u ma jgħix ħadd fih. Għaddew xhur u l-attur dejjem jiġri warajh għall-flus u hu dejjem jgħidlu li mhux ser iħallas għax mhux iffirmat, jew għaliex irid opinjoni oħra. Darba kien f'laqgħa ma kuntrattur indipendenti li m'għandux x'jaqsam u nzerta li ċempillu l-attur għall-flus fejn reġa qallu l-istess u x'ħin qata' dar fuq dan il-kuntrattur ċertu Keith Attard Portughese u qallu x'kien ġara u qallu li seta' jibni, u semmielu żviluppi oħra li għamel hu, tah *card* u qallu biex ikellem lil Perit Andrea Sammut. Hu hekk għamel. L-ewwel ħaġa li għamel kien li ta r-rapport ta' mija, wieħed u sittin (161) paġna, li tah l-attur u qallu li kien ser jarah u jċempillu. Kien mar jara l-penthouse, appoġġi u niżel fil- garaxx. Kienu għadhom fil-lift u qallu dan ir-rapport ħażin, għaliex il-planki mhux qegħdin kif deskritti fir-rapport, qegħdin *left to right*, mhux *front to back*. Dar l-appartamenti kollha, anke il-*maisonette*, għaliex kellu l-istruttura li qed isserraħ il-blokka kollha, xi ħaġa li l-attur ma kienx għamel. Meta iltqagħu mal-kuntrattur fil-fażi li jibdew ix-xogħol, il-kuntrattur tiegħu, Randolph Cauchi, kien qallu li għandu kunfidenza mal-attur u li kien ser jipprova jieħdu sabiex jaslu bonarjament u jara x'hemm differenza mill-konklużjonijiet tal- Perit. Ma rnexxielux jieħdu u anke hu kien offrielu li jmur preżenti mal-Perit, imma għamillu kundizzjoni biex ipoġġi mal-Perit għaliex ħa opinjoni oħra u l-Perit wasal għall-konkluzjoni li hemmhekk jista' jsir l-iżvilupp u bil-patt u l-kundizzjoni li jekk jiġi informat bid-differenza u jaqbel magħhom talbu sabiex jirtira r-rapport li għamel. Hu jekk jinqala' xi ħaġa iktar 'il quddiem ma jridx jispiċċa, b'rapport bħal dak fuq spalltu u qisu ħa ir-riedni f'

idejh. Iżda l-attur qatt ma aċċetta li jiltaqa' mal-Perit Andrea Sammut. Illum 'l ġurnata l-iżvilupp sar, tlesta bejn wieħed u ieħor sena ilu, u l-appartamenti abitabbli.

Fil-kontro-eżami[15] fuq domanda li hu inizjalment kien għadda PA01153/04 lill-attur wieġeb li ma jafx minn fejn ħareġ dan in-numru u li hu dejjem kellmu fuq binja waħda. Huwa għaraf il-messaġġ li jinsab a fol 58B tal-proċess u qal li n-numru tal-permess imsemmi qatt ma tahulu. Ma jiftakarx li kien qallu li kien hemm permessi li ma kienux *in order*. Innega li meta inkariga lill-attur ma kellux pjanti jaqblu mal-bini u kull ma kellu pjanti kienu kollha skont il-permessi li kienu ħarġu qabel u li tah għamel l-eżami fuqhom. Ma kienx informat li l-attur kellu infatti jagħmel survey mill-ġdid biex iwettaq l-inkarigu mogħti lilu minħabba li ma kien il-pjanti jaqblu mal-bini. Ikkonferma li hu qassam u uża r-rapport tal-attur li għalih għadu ma tħallasx ma ħaddieħor u li ta l-istess rapport lil Perit Sammut. Fuq parir tal-attur hu kien uża r-rapport redatt mill-attur fil-kawża li fetaħ kontra l-bejjiegħa. Id-*date line* ta' kif ġraw il-fatti ma jiftakariex iżda hu qabel ma nkariga lil Perit Sammut kien ġja determinat li jipproċedi kontra l-bejjiegħa. Qal li fis-sena 2022 il-bini kien għadu mhux lest. F'Mejju tas-sena 2022 kienet għadha lanqas bdiet l-estensjoni. Hu kien ċempel lill-attur wara laqgħa li kellu mal-Perit Andrea Sammut fejn f'dik il-laqgħa kien ħareġ li kien hemm inkorrettezzi fir-rapport tal-attur. Kien ċempel lill-attur u kien qallu li ma kellux problema biex iħallsu pero' biex iħallsu xtaqu jmur jiltaqa' mal-Perit Sammut, jidentifikalu il-partijiet li ma kienux korretti u jekk jaqbel magħhom u jikkonferma li l-Perit Sammut għandu raġun jagħmel ir-reviżjoni tar-rapport sabiex ikun jista' jippreżentah lil ġirien fejn l-attur kien irrispondieh li ma kienx jinteressah li jmur il-Perit Sammut. Hu qatt ma talab lill-attur biex jiċċertifika l-bini ta' taħt. Hu ma kellux relazzjoni mal-attur. Iddeċieda li jagħmel *change of architect* wara li l-Perit Sammut preżentalu u assigurah li l-proġett seta' jipproċedi, u minn dak inhar 'l hemm ma kellux relazzjoni l-attur u għalhekk ma setgħax jitolbu jiċċertifika binja li ma kellux relazzjoni fuqha. Il-Perit Sammut iċċertfika l-estensjoni tal-binja. Il-Perit Sammut il-kompitu tiegħu kien li jagħmel l-estensjonijiet l-istess kompitu li kellu l-attur u li ddeċieda li ma jipproċediex minħabba raġunijiet tiegħu. Meta bena, il-*method statement* u ċ-ċertifikazzjonijeit kollha ħarġu fuq żewġ sulari imma ma jafx jekk il-kwistjoni tinkludiex il-binja kollha. Li jaf żgur li l-Perit Sammut ikkonsulta mal-Perit oriġinali fuq l-estensjoni u ġab il-go ahead min-naħa tiegħu. Innega li talab lil l-attur biex jiċċertifika wara li kien urieh il-konsenturi.

Sema lil **Perit Andrea Sammut**[16] li ddikjara li l-konvenut kien ċempillu rigward l-iżvilupp fl-indirizz Palm Valley, Triq F. Vidal Swieqi, kellu permess, biex jibni żewġ sulari oħra fuq il-blokka li kien hemm eżistenti, u kien staqsih sabiex jagħmel qisu *structure audit* biex isibu soluzzjoni kif jistgħu jibnu ż-zewġ sulari. Ma ftakarx id-data iżda kien kwazi tlett snin qabel. Li jagħmel is-soltu u dan għaliex dawn l-iżviluppi saru komuni ħafna issa li wieħed jibni fuq blokka eżistenti, mar fuq il-post, studja l-bini eżistenti, il-konvenut laħaq għamel ċertu rapporti, li kienu mportanti għall-*audit*, ħadu t-testijiet tal-blat, kien hemm ukoll xi rapporti fuq it-travi *slab over basement* u ċioe' li s-saqaf tal-parkeġġ taħt l-art, u hu studja kollox biex jipprova jifhem il-*load parts* fil-bini, kif ukoll jipprova jsib soluzzjoni. Ried jifhem il-piż kif kien nieżel minn fuq sa isfel biex ikun jaf li jekk ċertu partijiet ma jistax jgħabbihom iktar, ma jgħabbihomx u jgħabbi fejn setgħa jgħabbi. Wara l-*audit*, sab soluzzjoni biex bażikament jgħabbu l- appoġġi u biex ma jgħabbix il-ħitan interni, u għalhekk minflok għabba l-ħitan tal-kmamar tas-sodda u oħrajn qabad u għabba l-appoġġi. Meta mar fuq il-post għamel spezzjoni bażikament ta' kull

[15] A fol 140 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 18 ta' Ġunju, 2024
[16] A fol 105 et seq tal-proċess, xhieda datata 15 ta' Marzu, 2024

kantuniera fil-blokk, u ċioe' fl-appartamenti kollha, fil-garaxx kollu, biex ovvjament jifhem x'hemm u x'mhemmx u dan għaliex pjanti ma kienx hemm u lanqas *existing drawings.* Fil-garaxx hemm *transfer slab* li hija struttura differenti. Peress li l-karozza għandha dwawar differenti u trid l-ispazju biex toħroġ mill-garaxx u mill-ispazji kien hemm ħafna kolonni u travi u kien hemm ukoll ħafna planki, *free stressed slabs*. Skopra wkoll waqt li kien fuq il-post li fis-*slab over*, fuq il-*maisonette*, li huwa mibni fuq is-saqaf tal-garaxx, kien hemm *frame structure* iehor. Il-kolonnar baqgħu tilgħin, sal-livell tal-*maisonette* u f'parti mill-*maisonette*, kien hemm kolonni u planki. Is-saqaf ta' fuq il-*basement* ma kienx fiha it-*transfer slab* li huwa s-saqaf li jieħu l-piż tal-bini kollu. F'dan il-każ, peress li l-planki u l-*frame structure* baqa' tiela sular ieħor, din il-binja mhux normali. Normalment isir f'livell wieħed, u fuq il-livell l-iktar għoli tal-parkeġġ u l-ħitan kollha u jitrasferixxu il-*load* fuq dan is-saqaf. F'dan il-każ, it-*transfer slab* kien fuq il-maisonette u hu xorta ma ħassux komdu li jgħabbi, la l-*maisonette*, la sa fuq il-*basement* u lanqas fuq il- *maisonette*. Dan għaliex l-ewwel nett ma kellux l-informazzjoni kollha tal-planki, għaliex diffiċli. Spjega li t-travu tista' tagħmel sa ċertu *stand* u tagħmel *core test*, tieħu *sample* tal-ħadid u *sample* tal-konkos u bl-*iscans* tkun taf x'ħadid fihom. Tista' tagħmel *reverse engeneering*, jew tagħmel il-kalkoli bil-kontra jew tgħid dan it-travu jiflaħ tant piż. Bil-planki, diffiċli ħafna. Jekk m'għandekx l-informazzjoni oriġinali, mhux l-għoli biss, il-planki ivarjaw skont min għamilhom u meta għamilhom. Is-*suppliers* il-ħin kollu jbiddlu kemm, jiġifieri planka li tkun xtrajt għall-argument mingħand Ballut illum, m'għandhiex l-istess saħħa ta' planka li xtrajt sena ilu. Kompla jispjega li ġieli taqqab planka sabiex jipprova jifhem il-ħxuna, imma f'dan il-każ peress li żiedu żewġ sulari ma ħassux komdu li jgħaddihom u sab soluzzjoni oħra, bażikament meta għabba l-appoġġi. Lil-konvenut kien qalu li għandu soluzzjoni oħra kif jibnu biex ikunu skont il-permess. Bażikament qabdu t-travi kienu *about three hundred to four hundred millimeters deep*, saqqfu mill-appoġġ għall-appoġġ, u l-piż niżel kollu mill-appoġġi. Sadanittant kien tkellem ukoll mal-Perit oriġinali tal-blokka, ċertu Tamariena Group, Perit Colin Zammit. Kien kellmu u kien qallu li jekk jgħabbi l-appoġġi biss suppost ma jkollux problemi għaliex bejn il-blat, il-pedament u hemm l-appoġġi jifilħu l-piż. Ix-xogħol ilu komplut 'l fuq minn sena jew sena u nofs. Il-livell tal-basement ma għabbihx għaliex ma kienx hemm għalfejn. Huwa għamel xi ħaġa tipika u ċioe' *spreader beams* fuq l-appoġġi fil-livell tal-bejt. Dan huwa *re-inforced concrete beam* u jintuża biex jinifrex il-piż. Peress li għamlu diversi travi, taħt it-travu jkun hemm *point load*, li jista' jtik problemi għax ikollok *concentrated loading*, taħt l-irjus tat-travi. *Speady beams* li jagħmel hu li jifrex il-piż. Li xtaq hu li n-nies li jgħixu taħt ikunu jistgħu jgħixu fit-trankwillita'. Kemm ilhom li lestew ix-xogħol, għaliex imbagħad mingħajr ma trid tispiċċa tkun taf lil kulħadd fil-blokka, u dan għaliex mar jagħmel il-*condition reports*, għalhekk ikun hemm xi ħaġa żgħira iċemplulek, jew xi ħsejjes ħadd ma ċempillu fuq l-ebda movement fil-bini. Meta saru il-*condition reports* il-ġirien saqsewh x'kien il-pjan tagħhom sabiex jinbnew dawn iż-żewġ sulari, waħda mis-sidien sottostanti ħadet Perit ieħor biex jiċċekkja il-pjan u l-kalkoli tiegħu u wkoll qabel miegħ fuq il-mod kif bnew. Ippreżenta rapport[17] li għamel hu u jgħid x'sab meta mar jagħmel l-ewwel spezzjoni, li huwa geotechnical report, u ċioe' ir-riżultati tal-blat u hemm il-konklużjonijiet tiegħu li huma ibbażati fuq is-soluzzjonijiet tiegħu kif iċċekkja il-*load parts*, *spready beams*, il-mod ta' kif saqqfu, il-*partitions* kienu kollha *gypsum* mhux *bricks* jew ġebel, taħt il-madum ma kienetx torba imma *light weight screed* u għamlu dak kollu possibbli sabiex inaqqsu l-piuż minn fuq l-appoġġi bħala *extra precaution*. Qabel beda l-iżvilupp kien hemm rapport ieħor imħejji mill-attur li kien fuq il-blokka eżistenti u kien jidħol l-iktar fid-dettal fis-saqaf tal-

[17] Dok. SA1, a fol 93 et seq tal-proċess

basement, kif ukoll kien hemm *geotechnical report* u l-pjanti tal-permess u iktar bħala *attachment*.

Fil-kontro-eżami[18] qal li hu studja l-istruttura kollha, il-*permit drawings* u kif xtaq jibni l-konvenut u sab soluzzjoni biex ix-xogħol isir. Wara li għamel l-analiżi tal-istrutturi eżistenti skopra żewġ affarijiet u ċioe' l-ewwel nett li l-istrutturi li r-rapport li tah minn Perit qablu kelu żball għax ma ndunax li hemm saqaf li jgħidulha *transfer slab*. Hu sab soluzzjoni fejn għabba l-appoġġi għalkemm seta kien il-każ li li l-ħitan interni setgħu jieħdu l-piż. Ġie muri rapport ieħor li ġie ppreżentat[19] fejn ikkonferma li r-rapport li jinsab a fol 93 et seq tal-proċess kien l-ewwel rapport li għamel filwaqt li dak preżentat seduta stante kien *update* li fih żewġ linji iktar u li hu l-finali. Qal li jidher li d-differenza li qed jirreferi għaliha l-*proposal* kien diskuss ukoll mal-Perit Colin Zammit u li wieħed mis-sidien tal-appartament ta' taħt ingaġġa lil Perit Darren Sciberras sabiex jagħmel l-*istructural audit* u kkonferma li l-*approach* tiegħu kien korrett. Li għamel hu dejjem kellem lil Perit originali għaliex ġieli l-Perit ikun jew irtira jew ovvjament ma jkollux dokumenti jew informazzjoni fuq il-proġett għax ġieli jgħaddu tletin (30), erbgħin (40) sena u ma ssib xejn u tibda minn xejn u f'dan il-każ hu kien jaf lil Colin Zammit u bagħtlu *email* u hu kellu xi ritratti u qalli li kien qed jaqbel miegħu jekk jgħabbi l-appoġġi m'għandux inkwiet. Nel frattemp waqt li hu għamel il-*condition reports* qabel beda x-xogħol skont ir-rekwiżiti tal-BCA waħda mis-sidien ta' taħt qabdet lill-Perit Sciberras, iltqgħu, spjegalu s-sistema tiegħu, spjegalu li ra *on site*, spjegalu li sab skont l-informazzjoni li ra fuq il-post kif ukoll ir-rapport ġeotekniku kif ukoll iktar testijiet li saru mingħand Ramon ftit snin qabel u wara li hu reġa ċċekjalu x-xogħol, kkonferma li jaqbel miegħu li s-soluzzjoni tiegħu kienet korretta.

Fir-ri-eżami[20] fuq domanda biex jispjega il-metodu għalfejn waslu biex jibnu b'dak il-mod irrisponda li meta tibni blokk appartamenti dejjem ikollok kif kellhom f'dan il-każ il-garaxxijiet taħt u fuq kien hemm appartamenti. Meta jkun hemm garaxxijiet taħt hemm bżonn *turning circle* tal-karozzi li huwa massimu ta' xi sitt metri. Is-soltu isir fuq dak li jgħidulu trasnfer slab, saqaf li huwa maħsub għall-piż tal-ħitan tal-appartamenti. Hemm żewġ affarijiet, li meta l-konvenut kien tah l-informazzjoni fil-bidu nett tal-proċess ra li kien hemm ukoll rapport minn Perit ieħor u hu skopra li dan il-Perit ma studjax il-binja kollha għaliex it-*transfer slab* f'dan il-każ ma kienx *subover* il-parkeġġ. Hemmekk hemm sular parkeġġ, u sular parkeġġ taħt l-art. It-*trust slab* kien tas-sular ta' fuq. Spjega li *to be fair* mhux normali u l-ewwel darba li qatt ra trust slab fuq l-ewwel sular appartamenti mhux *above the basement* imma jaħseb li f'dak ir-rapport ma kienx maħsub u jagħmel sens għax saqaf li maħsub għal sular wieħed mhux ser jiflaħ ħames (5) sulari imma dak is-saqaf partikolari biex jiflaħ il-piż kollu kien sular ta' fuq li jaħseb li *it was missed*. Apparti minn hekk mill-esperjenza tiegħu għaliex issa dawn il-proġetti saru iktar komuni minflok jibnu fuq il-blat blokka ġdida l-iżvilupp tal-arja sar komuni ħafna u jgħid li l-iktar mod faċli huwa li tgħabbi l-appġġgi għax ikollok ħajt għall-argument ikollok tlett sulari ħajt fuq ħajt fuq ħajt imbagħad il-ħitan jinbidlu, l-*area* tinbidel imbagħad jekk inti tibni fuq l-aħħar sular ta' fuq il-*penthouse* u l-ħitan ma jaqblux xorta ma tistax tgħabbihom. Jiġifieri l-iktar mod sigur illum-il ġurnata biex tibni dan it-tip ta' żviluppi fuq l-arjiet huwa tgħabbi l-appoġġi. Ovvjament skont il-kundizzjonijiet u f'dan il-każ, il-kundizzjoni tkun li kienu jagħmlu sens għal din it-tip ta' stil ta' struttura jiġifieri jgħabbu l-appoġġi.

[18] A fol 146 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 18 ta' Ġunju, 2024
[19] A fol 149 et seq tal-proċess
[20] A fol 147 et seq, ri-eżami datat 18 ta' Ġunju, 2024

Konsiderazzjonijiet

L-azzjoni odjerna tittrata dwar ħlas għal servizzi pprestati mill-Perit attur lill-konvenuti fuq inkarigu mogħti mill-istess konvenuti, fejn l-attur ħareġ *invoice* datata l-1 ta' Mejju, 2021 liema *invoice* baqgħet ma tħallsitx.

Il-konvenut u s-soċjeta' konvenuta Micra Limited *in linea* preliminari eċċepew li ma humiex il-leġittimi kuntradittur għat-talba odjerna in kwantu ma tissussisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejnhom u bejn l-attur u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Għalhekk it-Tribunal ser jgħaddi sabiex l-ewwel jiddeċiedi din l-eċċezzjoni preliminari.

Issir referenza għal-kawża fl-ismijiet **Frank Cilia noe vs Charles Scicluna** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fis-27 ta' April, 1992 per Imħ. J.D. Camilleri li rriteniet is-segwenti:

> *Illi hija ħaġa mill-lewn id-dinja li normalment bniedem jikkontratta ghalih innifsu, sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratt f'isem haddiehor, jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-kontraent l-iehor ikun raġonevolment jaf li jkun qieghed jikkontratta f'isem haddiehor. Il-piz tal-prova li min jikkontratta ghamel hekk f'isem haddiehor tinkombi fuq min jagħmel l-allegazzjoni ... Il-Qorti ssaqsi: Meta l-konvenut induna li d-dokumenti mibghuta mis-soċjeta' attriċi (invoices, statements, ittri) ma kienux qeghdin jindikaw lil min, skond hu, kien verament obbligat, għaliex ma ssenjalax dan il-fatt mill-ewwel lis-soċjeta' attriċi biex il-patti jkunu kjari mill-bidu nett? Għaliex stenna li ssir din il-kawza biex żeffen fin-nofs lis-soċjeta' tiegħu, li issa jiddikjara li ma ghandhiex fondi?*

L-attur fix-xhieda tiegħu jikkontendi li fl-24 ta' Marzu, 2021 fuq rakkomdazzjoni tal-Perit Jesmond Mugliette li kien il-Perit inkarigat mill-proġett li kien ser jagħmel il-konvenut, liema konvenut huwa sid il-proprjeta' li kienet ser tiġi żviluppata , huwa rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta Micra Limited u għandu s-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings Limited. Kompla jgħid li bħala individwi huwa dejjem iltaqa' mal-konvenut, ikkorrisponda dejjem miegħu minn fuq l-*email* tas-soċjeta' konvenuta Micra u meta ġew għas-servizzi issemmiet is-soċjeta' konvenuta Zatho u għalhekk huwa jagħraf it-tlieta li huma, kif ukoll li t-tlieta li huma kollettivament inkarigawh sabiex jippresta s-servizzi.

Il-konvenut Raymond Micallef fix-xhieda tiegħu jikkontendi li l-proprjeta' li qed issir referenza għaliha tgħajjat lis-soċjeta' konvenuta Zatho.

Mill-messaġġ esebit datat 19 ta' April, 2021[21] li ġie mibgħut mill-attur isaqsi lil konvenut:

> *... Can you also refer your invoicing details as Solid Base are awaiting for them to provide is with the test results?...*

[21] A fol 58B et seq li kien enumerat 37 et seq tal-proċess

Għal-liema il-konvenut wieġeb:

Zatho Holdings Limited

c/o Micra

Mdina Road

Zebbug

MT17964208

Għalhekk jidher ċar illi kieku l-attur kien ikkontrattat kollettivament mill-konvenuti ma kellux għalfejn isaqsi għad-dettalji sabiex terz u ċioe' Solid Base joħroġu l-*invoice* tagħhom għal servizzi pprestati minnhom, liema terz ħareġ l-fattura tiegħu fuq is-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings Limited hekk kif jirriżulta mill-istess rapport esebit mill-attur[22]. It-Tribunal ma jaqbilx mal-attur fejn irrileva li *stante* li bħala individwi huwa dejjem iltaqa' mal-konvenut, ikkorrisponda dejjem miegħu minn fuq l-*email* tas-soċjeta' konvenuta Micra u meta ġew għas-servizzi issemmiet is-soċjeta' konvenuta Zatho għalhekk inkarigawh kollettivament. Anke jekk għas-saħħa tal-argument, l-attur kellu dubbju jew kien konvint li t-tlett konvenuti kienu qed jinkarigawh kollettivament, dan id-dubbju kellu jiddesisti mal-mument li kif qal hu stess "*meta ġejna għas-servizzi, issemmiet il-kumpanija Zatho*" u iktar u iktar mal-mument meta kkonferma l-konvenut li l-fattura għandha toħroġ fuq Zatho fuq mistoqsija tiegħu stess.

Għaldaqstant it-Tribunal qed jilqa' din l-eċċezzjoni preliminari.

Issa ser jgħaddi sabiex jevalwa it-talba għal-ħlas tas-servizz mogħti mill-istess attur lis-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings Limited.

Jirriżulta li l-attur ġie ingaġġat mis-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings Limited sabiex jagħti s-servizzi tiegħu fl-24 ta' Marzu, 2021 fuq rakkomandazzjoni tal-Perit Jesmond Mugliette li kien il-Perit inkarigat mill-proġett imsemmi sabiex jagħmel rapport tekniku relattiv għal-proprjeta' li tinsab ġewwa Swieqi.

Filwaqt li l-attur jikkontendi li huwa ġie nkarigat biss sabiex wara li għamel l-ispezzjonijiet neċessarji, dehrlu li kien hemm difetti evidenti fis-sular tal-*basement*, Micallef kien inkarigah sabiex rapport fuq analiżi tal-*basement* b'mod verbali, li wara ġie konfermat anke permezz ta' email, f'laqgħa msejħa fis-26 ta' Marzu u ċioe' wara li sab dawn ir-riżultanzi, Micallef jikkontendi li b'riżultanza tar-rapport redatt minnu li ma kienx skont is-sengħa u l-arti, b'dan illi s-soċjeta' konvenuta soffriet ħsara sostanzjali bħala konsegwenza ta' dan l-aġir, liema ħsara kkawżata teċċedi l-kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Jirriżulta li Micallef kellu l-intenzjoni li jibni skont il-permess li kellu u ċioe' *penthouse* eżistenti b'żewġ sulari oħra u *penthouse* ġdida. Saret laqgħa fl-24 ta' Marzu fejn fil-kompetenza professjonali tiegħu ried jara l-blokka eżistenti li kienet inbniet numru ta' snin qabel, ra s-sular appartenenti lis-soċjeta' konvenuta, li kien aċċessibbli u ried jara l-pedament li f'dan il-każ

[22] A fol 58EA et seq tal-proċess li kien enumerat 59 et seq tal-proċess

kien il-*basement*, u fil-fatt Micallef kien tah iċ-ċwievet tal-blokka sabiex ikun jista jagħmel dan, u wara li saret spezzjoni issejħet laqgħa fis-26 ta' Marzu minħabba li dehrlu li kien hemm difetti evidenti fis-sular tal-*basement*. Micallef kien sejjaħ laqgħa mal-ġirien u kien f'dak l-istadju li kien inkarigah sabiex jagħmel dan ir-rapport.

Mill-messaġġ esebit[23] jirriżulta illi Micallef lill-attur qallu:

> *The report must clearly identify that the issues are related to the existing structure and not because I need to add two other levels as claimed by the GF maisonette owner.*
>
> *That remedy, if any, can be reported in a separate document.*

Għalhekk jirriżulta li l-inkarigu mogħti lill-attur kien limitatament fir-rigward tal-istruttura u dak li ġie kkonstatat minnu. Wara dan ir-rapport, kellu struzzjoni mill-istess Micallef li jekk hemm rimedju dan jista jsir permezz ta' rapport separat.

Mill-*email* esebita fit-2 ta' Mejju, 2021[24] mibgħuta mill-attur jirriżulta li l-attur bagħat lil Micallef ir-rapport flimkien mal-ħlas tiegħu fejn ulterjorment qallu:

> *... Whilst I would like to thank you for the opportunity to work on this development, i am also writing to inform you through this email that you are to consider my services relative to this project as concluded through the attached report...:*

Mill-email esebita datata 3 ta' Mejju, 2021[25] Micallef jikkonferma li rċievha r-rapport fejn qal lill-attur:

> *Paul*
>
> *I confirm receipt.*
>
> *We can meet any time.*
>
> *I do not intend settling the amount due when we meet next. Remeber I have recieved your report yesterday morning. I need to consult with my legal advisor to determine way forward whether any other services are required.*
>
> *R*

Mix-xhieda tal-attur jirriżulta li meta mar fuq il-post flimkien ma oħrajn spezzjona l-proprjeta' imsemmija irriżultalu li fit-travi li kien hemm fil-*basement* kien hemm *air cracks* li hija tip ta' konsentura partikolari li għalih kienet *failure* fil-bini u għalhekk qagħad jimmeppja tali konsenturi biex jidentifika il-kawża ta' dawn il-konsenturi li kien hemm f'numru ta' travi u jagħmel analiżi strutturali fuq l-istess bini li skontu qegħdin *circa forty five degrees* min-naħa

[23] A fol 58C tal-proċess
[24] A fol 58E tal-proċess
[25] A fol 58D tal-proċess

u minn oħra u jippuntaw fejn hemm il-piż li kien qed jikkawża dak il-moviment, liema konstatazzjonijiet ġew imsemmija fir-rapport mibgħut fejn fil-konklużjoni tiegħu huwa qal li:

> *The above conclusion is based on the above structural verification and data which wa available within the afforded timeframes for the preparation of this report. In addition to the above findings, further and more in depth building analysis are recommended to be calculated for all structural elements including verifications at Serviceability Limit State to analyse the resultant crack widths resultant from the decreased bond between the stirrups, additional testing of the existing building materials including confirmation that all assumptions on reinforcement are correct, monitoring, and ultimately reparative works.*

Fil-kontro-eżami tiegħu l-Perit Andrea Sammut qal li meta ħa l-inkarigu tal-binja hu, huwa studja l-istruttura kollha u sab soluzzjoni biex l-iżvilupp ikun jista jsir. Meta għamel l-analiżi tal-istrutturi eżistenti skopra li r-rapport li tah Micallef li ġie redatt mill-Perit ta' qablu kien hemm żball għaliex ma ndunax li kien hemm saqaf li jgħidulu *transfer slab*. Micallef jikkontendi li llum il-binja nbniet hekk kif ġie kkorroborat mix-xhieda tal-Perit Sammut li eventwalment ħa l-inkarigu. Madankallu l-inkarigu redatt mill-istess attur ma kienx sabiex dawn iż-żewġ sulari u dan skont il-permess tal-iżvilupp li sar jistax isir u dan hekk kif Micallef fil-messaġġ hawn fuq iċċitat qal huwa stess iżda biss dwar l-istat tal-istruttura. Għalkemm il-Perit fix-xhieda tiegħu semma li kien hemm żball fir-rapport, li ma ġiex ikkontestat mill-attur, min-naħa l-oħra ma kien hemmx provi kuntrarji li effettivament il-*basement* kellu l-konsenturi. Lanqas ma ġie kontestat il-fatt hekk kif spjega l-Perit Sammut malli ħa l-inkarigu kellem lil Perit oriġinali u dan għaliex kif kienet l-istruttura "*to be fair mhux normali u l-ewwel darba li rajt transfer slab fuq l-ewwel sular appartament u mhux above the basement imma naħseb jien f'dan ir-rapport ma kienx maħsub huma u jagħmel sens għax saqaf li maħsub għal sular wieħed ovvjament mhux ser jiflaħ 5 sulari imma dak is-saqaf partikolari biex jiflaħ il-piż kollu kien sular ta' fuq li naħseb jien I think it was missed*", kif ukoll kompla jispjega li s-soluzzjoni li sab huwa sabiex ikun jista jitkompla l-proġett, hekk ukoll kif jirriżulta mir-rapport esebit u li kkonferma li kien l-finali[26].

Għalhekk jirriżulta li l-ewwel inkarigu mogħti mis-soċjeta' konvenuta, li fuqha hija msejsa t-talba sar mill-attur.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-vertenza billi jilqa' l-eċċezzjoni preliminari, u ċioe' illi l-konvenut Raymond Micallef u s-soċjeta' konvenuta Micra Limited ma humiex il-leġittimi kontradittrui u konsegwentement qed jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, jilqa' t-talba attriċi u jiddikjara lis-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings Limited debitriċi fis-somma ta' elf, ħames mija, erbgħa u sebgħin ewro u sitta u ħamsin ċenteżimu (€1,574.56) u jordna lill-istess soċjeta' konvenuta tħallas is-somma ta' elf, ħames mija, erbgħa

---

[26] A fol 149 et seq tal-proċess

u sebgħin ewro u sitta u ħamsin ċenteżimu (€1,574.56) filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-vertenza titħallas 1/3 mill-attur u 2/3 mis-soċjeta' konvenuta Zatho Holdings Limited .

Avukat Dr. Marouska Debono LL.D. M.A. in Law

Ġudikatur