MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 150/1990/1

Pierre Abela

vs

Joseph Depares

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi kien inkarigat mill-konvenut biex jezegwixxi xoghol tal-gebel madwar il-Villa tal-istess konvenut fi plot A, Triq l-Imradd, Ta' Xbiex;

Premess illi wara li l-attur ezegwixxa dan ix-xoghol il-perit tal-konvenut kejjel ix-xoghol u hareg kont ta' disa' mija u

hamsa u disghin lira maltija, tnejn u erbghin centezmu u disa’ millezmi (Lm995.429) f’Ottubru 1989;

Premess illi interpellat diversi drabi biex ihallas ghax-xoghol fuq imsemmi il-konvenut baqa’ inadempjenti;

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenut biex ihallas is-somma ta’ disa’ mija u hamsa u disghin lira maltija, tnejn u erbghin centezmu u disa’ millezmi (Lm995.429), prezz ta’ xoghol tal-gebel maghmul madwar il-Villa tal-konvenut u dan skond kont mahrug mill-perit tal-istess konvenut;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tas-6 ta’ Novembru 1989, ta’ l-ittra ufficjali tas-16 ta’ Dicembru 1989 u bl-imghax legali mid-data ta’ l-imsemmija ittra ufficjali sad-data tal-pagament effettiv;

Il-konvenut huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 16 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi l-ammont mitlub mill-attur m’huwiex dovut billi dan gie pacut bil-penali ghad-dewmien dovuta mill-attur lill-konvenut taht l-istess ftehim ta’ appalt datat 8 ta’ Awissu 1988 ezebit bhala Dok A mac-citazzjoni, liema penali teccedi l-ammont reklamat mill-attur.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat **il-kontro-talba ta’ l-eccipjent konvenut** li permezz taghha ippremetta li skond l-istess ftehim ta’ appalt tat-8 ta’ Awissu 1988 fuq imsemmi, l-attur obbliga ruhu li jlesti x-xoghol miftiehem sal-31 ta’ Dicembru 1988 taht penali ta’ ghoxrin lira ghal kull jum ta’ dewmien.

Premess illi fil-fatt ix-xoghol tlesta biss ghall-habta ta' Novembru 1989 cirka, u ghalhekk l-attur dahal fil-penali minhabba dewmien;

Il-konvenut talab lil din il-Qorti:

1. tistabbilixxi d-data meta l-attur lesta x-xoghol ta' appalt inkarigat lilu mill-konvenut skond il-ftehim tat-8 ta' Awissu, 1988;

2. tillikwida l-penali dovuta ai termini tal-istess ftehim tad-dewmien kif fuq inghad; tikkundanna lill-istess attur ihallas lill-esponent konvenut is-somma hekk likwidata in linea ta' penali ai termini tal-ftehim ta' appalt.

Bl-ispejjez kontra l-attur ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol. 17 tal-process.

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet tal-attur Pierre Abela ghall-kontro-talba tal-konvenut Joseph Depares** fejn eccepixxa:

1. Preliminarlament illi l-kontro-talba tal-konvenut hija nulla u bla effett stante li n-Nota tal-eccezzjonijiet li maghha saret il-kontro-talba hija nulla peress illi ma hiex iffirmata la mill-avukat u lanqas mill-prokuratur legali kif jitlob l-artikolu 178 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, il-kontro-talba hija nulla u bla effett stante li n-Nota tal-eccezzjonijiet li maghha saret il-kontro-talba ma ghandhiex prezentata maghha id-dikjarazzjoni mitluba mill-artikolu 158 (4) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, il-pretenzjoni tal-konvenut ma tistax tifforma bazi ghal rikonvenzjoni f'din il-kawza stante li ma jirrikorru l-ebda wahda mir-ragunijiet imsemmija fl-artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, fil-meritu l-eccipjenti mhux talli ma kiser bl-ebda mod il-ftehim tat-8 ta' Awissu, 1988 talli lesta x-xoghol kollu kif miftiehem u di fatti thallas "a saldu" mill-konvenut;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut a fol. 60 tal-process fejn huwa eccepixxa illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gja' moghtija, l-ammont pretiz mill-attur mhux dovut jew mhux dovut kollu billi r-rati tal-ftehim u l-kont mahrug mill-perit jeccedu r-rati legalii ffissati bil-ligi.

Rat is-sentenza preliminari tal-5 ta' Ottubru, 1992 fejn gew michuda l-ewwel tlett eccezzjonijiet sollevati mill-attur fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu ghat-talba rikonvenzjonali prezentata mill-konvenut.

Rat id-digriet tat-22 ta' Ottubru, 1990 (fol. 29) fejn gie mahtur bhala espert tekniku l-AIC David Pace bl-inkarigu li jisma' l-provi u jirrrelata.

Rat ir-rapport peritali a fol. 105 et seq. tal-process.

Rat ir-rapport peritalli ulterjuri a fol. 218 et seq. tal-process.

Rat il-verbal a fol. 342.

Semghat it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

KONSIDERAZZJONIJIET

Mill-provi rrizulta li l-attur kien gie nkarigat mill-konvenut sabiex jezegwixxi xoghol ta' gebel u bini f'bicca art propjeta' tal-konvenut fi Plot A, Triq l-Imradd, Ta' Xbiex. Kien sar ftehim bil-miktub bejn il-partijiet (a fol. 4A) fejn fost affarijiet ohra gew stabbiliti r-rati li bihom kellu jithallas l-attur wara li x-xoghol ikun gie debitament imkejjel mill-perit ta' fiducja tal-konvenut u wara li dan ta' l-ahhar ikun hareg il-kont relattiv. Gew elenkati x-xoghlijiet li kellhom isiru u gie stabbilit li l-imsemmija xoghlijiet kelllhom

jitlestew sal-31 ta' Dicembru, 1988. Fin-nuqqas li jitlestew entro dan it-terminu patwit il-kuntrattur kien obbligat li jhallas penali ta' Lm20.00 kuljum ghal kull gurnata ta' dewmien. Il-perit kellu johrog kont kull tlett xhur u l-konvenut kien obbligat ihallas 90% mill-valur ta' dan il-kont. Il-bilanc ta' 10% kien jinzamm mill-konvenut bhala '*retention money'* sabiex huwa jkun salvagwardjat ghall-eventwali problemi li jistghu jinqalghu sakemm jitlestew ix-xogholijiet u jinhareg il-kont finali.

L-attur isostni li huwa thallas tax-xoghlijiet kollha salv ghall-ammont indikat fil-kont datat Ottubru 1989 (ezebit a fol. 10 et seq.) liema kont kien fl-ammont ta' Lm995.42 u kien jirrigwarda xoghlijiet li huwa ghamel fil-parapett u fil-*boundary wall* tal-villa mibnija minnu fuq inkarigu tal-konvenut. L-attur isostni llli l-konvenut kien hallsu ghas-saldu ghax-xoghol rigwardanti l-bini tad-dar, inkluz ir-*retention money* u jghid li x-xoghol rigwardanti l-parapett kien kuntrattt ta' appalt separat u kien gie miftiehem bejn il-partijiet wara li sar il-ftehim bil-miktub.

Il-konvenut min-naha l-ohra jichad li sar ftehim separat u jirritjeni li x-xoghol ta' bini tal-parapett kien kompriz fl-ewwel ftehim. Il-konvenut eccepixxa li l-ammont mitlub mill-attur ghandu jigi pacjut ma somma akbar dovuta lilu mill-attur bhala penali ghad-dewmien fit-tlestija tax-xoghlijiet fit-terminu patwit bejn il-partijet. |l-konvenut inoltre eccepixxa ulterjorment li l-ammont mitllub mill-attur m'huwiex dovut stante li r-rati ndikati fil-ftehim bejn il-partijiet u li abbazi taghhom inhargu l-kontijiet mill-perit ta' fiducja tal-konvenut ma kienux ir-rati ffissati mill-ligi.

Ikun opportun li l-ewwel tigi determinata din l-eccezzjoni ulterjuri.

L-eccezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenut (fol. 60).

Ir-rati li ghalihom jaghmel referenza l-konvenut huma dawk stabbiliti fl-Att XXXVI tal-1980 kif sussegwentement emendat bl-Att XIII tal-1983 u l-Att numru VI tal-1985, liema ligi tirregola l-prezzijiet tal-bini.

L-espert tekniku, l-AIC David Pace, gie nkarigat jaghmel ezami akkurat tal-kontijiet mahruga mill-perit tal-konvenut in kwantu jirrigwarda x-xoghol ezegwit mill-attur u mbaghad jaghmel paragun bejn ir-rati ndikati fl-imsemmija kontijiet u r-rati applikabbli skond l-imsemmija ligi. Dan l-ezercizzju fil-fatt sar u huwa elenkat b’mod dettaljat u akkurat fl-iskeda li tinsab annessa mat-tieni rapport tal-espert tekniku (a fol. 232 sa 234). Mill-paragun li ghamel l-espert tekniku rrizulta li d-differenza fil-kont maghmula mill-applikazzjoni ta’ dawn ir-rati hija ta’ elf mitejn disgha u tmenin lira Maltin u tmienja u ghoxrin centezmu (Lm1,289.28) (fol. 234).

Fir-relazzjoni tieghu l-espert tekniku jispjega li l-imsemmi Att kien mahsub sabiex jirregola l-prezzijiet tal-bini u l-prezzijiet tal-materji essenzjali li jintuzaw fil-bini izda jghid ukoll li wara ftit ta’ zmien l-prezzijiet li kienu gew stabbiliti permezz ta’ dan l-Att saru ghal kollox irrilevanti u ma baqghux jigu applikati jew utilizzati fis-suq tal-kostrruzzjoni, izda bhala stat ta’ fatt il-ligi in kwistjoni ghadha *in vigore*.

L-Artikolu 8(1) ta’ dan l-Att jistabilixxi li fejn persuna tkun hallset prezz li jeccedi l-prezz stabbilit taht l-Att hija tista’ titlob ir-rifuzjoni tad-differenza fil-prezzijiet. Din it-talba ghar-rifuzjoni trid issir quddiem tribunal specjali mwaqqaf permezz tal-istess Att. Is-subinciz (2) ta’ dan l-Artikolu izda jipprovdi wkoll li tali talba ghar-rifuzjoni tad-differenza fil-prezzijiet trid issir fi zmien sentejn mid-data tal-ahhar pagament. Mill-provi rrizulta li l-ahhar pagament gie effetwat mill-konvenut fis-17 ta’ Mejju, 1989.

Kif diga’ ntqal aktar il-fuq din il-kwistjoni giet sollevata mill-konvenut ‘*per via d’eccezzione*’, anzi permezz ta’ nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri li giet prezentata fit-2 ta’ Lulju, 1992. Il-konvenut fil-fatt naqas milli jissolleva din l-eccezzjoni fin-nota tal-eccezzjonijiet prezentata minnu fit-28 ta’ Marzu, 1990. Huwa naqas ukoll milli jitlob ir-rifuzjoni tad-differenza fil-prezzijiet in via rikonvenzjonali kif min-naha l-ohra ghazel li jaghmel in kwantu jirrigwarda l-ammont allegatament dovut lilu mill-attur bhala penali ghad-dewmien.

Il-Qorti jidrilha li la darba li l-konvenut naqas milli juzufruwixxi mir-rimedji moghtija lillu mill-ligi sabiex jitlob ir-rifuzjoni tad-differenza fil-prezz bil-mod u fit-terminu stabbilit mill-istess ligi huwa ma jistghax issa jissolleva din il-kwistjoni *'per via d'ecezzione'* f'dawn il-proceduri u f'dan l-istadju.

Inoltre jrid jigi enfasizzat li l-konvenut accetta r-rati ndikati mill-attur meta ffirma l-kuntratt ta' appalt vigenti bejn il-partijiet u huwa stess iddikjara li kien accetta l-prezzijiet indikati mill-attur fl-istima minnu moghtija nonostante li dawn kienu aktar gholjin mill-prezzijiet indikati fi stimi ta' haddiehor peress li l-attur kien obbliga ruhu li jibda' u jlesti x-xoghol fi zmien tlett xhur. Inoltre jrid ukoll jigi rilevat li l-konvenut hallas ammont sostanzjali mill-prezz tax-xoghlijiet maghmula mill-attur skond kif indikati fil-kontijiet li saru abbazi tar-rati miftehma u anki rrilaxxja r-*retention money*.

Il-Qorti ghalhekk tiddeciedi li l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut ghandha tigi michuda.

Il-kwistjoni tad-dewmien

Hemm qbil bejn il-partijiet li x-xoghlijiet effettivament ma tlestewx sal-31 ta' Dicembru, 1988, u cioe' id-data stipulata fil-kuntratt ta' appalt izda m'hemmx qbil fuq id-data meta x-xoghlijiet effettivament tlestew u rigward ir-ragunijiet ghad-dewmien.

Il-konvenut jirritjeni li ma kien hemm ebda raguni ghala x-xoghlijiet ma kellhomx jitlestew entro t-terminu miftiehem bejn il-partijiet filwaqt li l-attur jirribatti li x-xoghlijiet ma setghux jitlestew sal-31 ta' Dicembru, 1988 u dan minhabba ragunijiet indipendenti minnu u precizament ghaliex huwa kien gie nkarigat mill-konvenut sabiex jaghmel sensiela ta' xoghlijiet li ma kienux inkluzi fil-ftehim u li rrendewha mpossibbli li x-xoghol jitlesta fid-data ndikata fil-ftehim.

L-attur jispjega li huwa lesta x-xoghol principali, u cioe' dak li kien jirrigwarda l-kostruzzjoni tal-villa sat-23 ta' Marzu, 1989 u li kien hemm qbil li x-xoghol rigwardanti l-parapett u l-*boundary wall* isir wara li jitlesta xoghol iehor ta' *finish* li kellu jsir minn terzi. Il-konvenut min-naha l-ohra jsostni li x-xoghol ta' kostruzzjoni tal-villa tlesta ghal habta ta' Ottubru 1989 u huwa ezebixxa sett ta' ritratti (a fol. 134) bhala prova ta' dan. Irid jinghad izda li l-konvenut ma kienx kapaci jispjega kif il-kont finali mahrug mill-perit tieghu in kwantu jirrigwarda l-kostruzzjoni tal-villa inhareg fis-27 ta' April, 1989 mentri r-ritratt hu datat 18 ta' April, 1989 u l-villa tidher ghadha mhiex lesta.

F'dan ir-rigward il-Qorti hija ferm aktar propensa taccetta t-tezi tal-attur u cioe' li x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni tal-villa kienu tlestew minnu sal-ahhar ta' Marzu, 1989 u li kien biss ix-xoghol tal-parapett u tal-*boundary wall* li sar ghal habta ta' Ottubru 1989, u dan ghaliex ma jistghax ikun li l-perit ta' fiducja' tal-konvenut iccertifika li tlesta' x-xoghol ta' kostruzzjoni tal-villa u hareg il-kont relattiv sitt xhur qabel ma tlesta' x-xoghol. Huwa assolutament impossibbli li l-perit seta' jkejjel xoghol li ma tlestiex. Fuq kollox huwa pjuttost inverosimili li l-konvenut kien ser jaccetta li jhallas kont, kif fil-fatt ghamel meta nhareg il-kont, rigwardanti xoghol li ma kienx tlesta'.

Kif diga' ntqal aktar il-fuq il-konvenut qieghed jinnega wkoll li huwa kien inkariga lill-attur jaghmel xi xoghlijiet addizzjonali li ma kienux inkluzi fil-ftehim bejn il-partijiet.

Anki f'dan ir-rigward il-Qorti ma tarax ghalfejn m'ghandhiex temmen il-verzjoni tal-attur fir-rigward u dan pricipalment ghaliex il-perit ta' fiducja tal-konvenut stess, u cioe' l-perit li ssorvelja x-xoghlijiet, ikkonferma li saru diversi xoghlijiet addizzjonali mill-attur fuq inkarigu tal-konvenut, liema xoghllijiet ma kienux inkluzi fil-ftehim bejn il-partijiet. Dan il-fatt gie accertat ukoll mill-espert tekniku nominat minn din il-Qorti li hejja skeda dettaljata ta' dawn ix-xoghlijiet addizzjonali. Il-Perit Ray Demicoli kkonferma wkoll li d-dewmien fit-tlestija tax-xoghlijiet da parti tal-attur oltre l-31 ta' Dicembru 1988 kien propju dovut ghal dawn ix-xoghlijiet addizzjonali li l-attur kien gie nkarigat jaghmel

mill-konvenut u l-Qorti ma tarax ghalfejn m'ghandhiex taccetta din it-tezi, li hija konfermata mill-espert tekniku minnha nominat. Dan irritjena li meta wiehed jikkunsidra x-xoghlijiet addizzjonali li l-attur gie nkarigat jaghmel u l-hmistax il-gurnata '*grace period'* koncess lill-attur skond il-kuntratt, il-perijodu li fih tlestew ix-xoghlijiet principali, u cioe' dawk konnesssi mal-kostruzzjoni tal-villa, iz-zmien li ha l-attur sabiex lesta x-xoghllijiet ghandu jitqies bhala ragjonevoli u accettabbli.

In kwantu jirigwarda x-xoghol fil-parapett u l-*boundary wall*, kien il-konvenut stess illi nterrompa lill-attur milli jkompli dawn ix-xoghlijiet qabel ma jitlestew xoghlijiet ohra minn terzi u ghalhekk huwa zgur ma jistghax isostni li dawn ix-xoghlijiet ma tlestewx entro t-terminu patwit minhabba xi raguni mputabbli lill-attur. Il-konvenut fil-fatt ikkonferma li huwa kien inkariga lill-attur jaghmel ix-xoghol tal-parapett u tal-*boundary wall* wara li jitlesta' x-xoghol ta' *finish* fil-villa.

Jirrizulta ghalhekk li d-dewmien ma kienx imputabbli lill-attur u konsegwentement il-konvenut ma jistghax jinvoka l-klawsola fejn hemm stipulata penali ta' Lm20.00 kuljum ghad-dewmien.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddecidi billi
filwaqt li tichad l-eccezzjoniet tal-konvenut
u t-talba rikonvenzjonali tal-istess konvenut,
tilqa' t-talbiet attrici
u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' disa' mija u hamsa u disghin lira Maltin, tnejn u erbghin centezmu u disa' millezmi (Lm995.42,9), bl-imghax kif mitlub.
Spejjez kollha ghall-konvenut.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------