MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 298/1989/1

Raymond Calleja

Vs

Francis Axisa u b'digriet tat-30 ta' Mejju 1989, il-Qorti tilqa' t-talba tal-konvenut u tordna l-kjamata in kawza ta' A.I.C. Anthony Borg u Saver Baldacchino

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi bi skrittura datata sitta (6) ta' April, 1984, l-attur gie kommissjonat mill-konvenut biex jibnilu dar fuq plot numru tnejn (2) fi Triq San Bartolomew, Qormi, u dan versu l-

kundizzjonijiet u prezzijiet stabbiliti fil-precitata skrittura ta' ftehim;

U peress illi l-attur ikkompleta x-xoghlijiet lilu hekk kommissjonati izda nonostante li gie nterpellat biex ihallas l-ammont bilancjali dovut, il-konvenut baqa' inadempjenti;

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

Tiddikjara li l-istess konvenut naqas li jhallas il-valur kollu tal-appalt;

Tillikwida, occorrendo bl-operat ta' perit nominat, l-ammont bilancjali dovut lill-attur ghax-xoghol tal-appalt lilu kommissjonat kif fuq inghad;

Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ammont bilancjali tal-appalt hekk likwidat.

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Settembru, 1987, u tal-ittri legali tas-17 ta' Settembru, 1986, 10 ta' Lulju, 1987, 23 ta' Lulju, 1987, 14 ta' Ottubru, 1987, 11 ta' Marzu, 1988 u 25 ta' April, 1988, kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

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

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Francis Axisa** a fol. 8 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi l-eccipjent ma setghax ihallas ghax-xoghol maghmul il-bilanc skond il-kont tal-perit inkarigat peress illi sar xoghol hazin fil-faccata li kellu jinhatt kollu u jinbena mill-gdid minn haddiehor u dana apparti difetti ohra;

2. Illi apparti dan fil-kont tal-perit inkarigat hemm ammonti li huma esagerati u zbaljati ta' kejl kalkoli;

3. Illi nonostante diversi tentattivi bejn il-partijiet u l-perit inkarigat mix-xoghol biex tigi determinata r-responsabilita'

ghad-difetti serji u danni konsegwenzjali sofferti mill-eccipjent baqa' ma ntlahaqx ftehim;

4. Illi l-eccipjent offra lill-attur a saldu tal-bilanc dovut is-somma ta' Lm454 izda din giet rifjutata;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat **il-kontro-talba ta' l-istess konvenut Francis Axisa** ghat-talba ta' l-attur Raymond Callejja a fol. 10 tal-process fejn eccepixxa:

Illi huwa nkariga lill-istess Raymond Calleja u l-Perit Anthony Borg biex jibnulu dar fuq plot numru 2, St. Bartholomew Street, Qormi.

Illi fil-kors tax-xoghol irrizultaw difetti serji fil-kostruzzjoni tal-faccata tant li dina kellha tinhatt u tinbena mill-gdid.

Illi b'rizultat ta' dan ix-xoghol mhux skond l-arti u s-sengha, l-esponent sofra danni ngenti kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Jghid l-istess konvenut ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara responsabbli lill-attur ghax-xoghol hazin minnu ezegwit u ghad-danni konsegwenzjali ghall-inadempjenza tal-ftehim ta' appalt;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-istess Francis Axisa;

3. Tikkundanna lill-istess Raymond Calleja jhallas lill-istess Francis Axisa dik is-somma li tigi hekk likwidata.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest legali tal-15 ta' Settembru, 1987 kontra l-istess Raymond Calleja ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-attur ghall-kontro-talba tal-konvenut Francis Axisa a fol. 12 tal-process fejn eccepixxa:

1. Preliminarjament l-inkompetenza “ratione materiae” ta’ din il-Qorti u konsegwentement l-irritwalita’ tal-procedura rikonvenzjonali promossa mill-konvenut;

2. Bla pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu in kwantu diretta kontra l-eccipjenti l-kontrotalba hi insostenibbli stante li hu ma kkaguna l-ebda dannu ghal xoghol minnu maghmul;

3. F’kull kaz il-konvenut ghandu jitlob il-kjamata in kawza tal-Perit Anthony Borg u ta’ l-iskultur Saver Baldacchino li ezegwixxa xogholijiet fuq inkarigu tal-konvenut appaltant.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza AIC Anthony Borg** a fol. 19 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi l-eccipjenti huwa estran ghall-iskrittura bejn l-attur u l-konvenut – u l-obbligazzjonijiet derivanti mill-istess skrittura – u ghalhekk m’ghandux ‘locus stande’ fil-kawza;

2. Minghajr pregudizzju ghall-permess, il-preskrizzjoni biennali a tenur tal-Art. 2148 tal-Kodici Civili;

3. Minghajr pregudizzju ghall-premess, illi x-xoghol difettuz sar minn Saver Baldacchino u l-attur Raymond Calleja li m’infurmawx lill-eccipjenti dwar l-izball ovvju li kien hemm f’mizura fil-pjanta.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza Saver Baldacchino** a fol. 24 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi l-eccipjent ma kien responsabbli ghal ebda xoghol difettuz fil-kostruzzjoni, mertu tal-kawza, u ghaldaqstant ebda talba ghal xi ghamla ta’ risarciment ta’ danni jew xort’ ohra ma ghandha tkun diretta kontrih;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat id-digrieti taghha a fol. 15 u 30;

Rat il-verbal a fol. 15 li bih l-attur irrinunzja ghall ewwel eccezzjoni tieghu dwar l-irritwalita' tal-kontrotalba;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit David Pace a fol. 84;

Rat in-nota a fol. 65 u 83;

Rat il-Lodo a fol. 181;

Rat il-verbal a fol. 208;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Rat in-noti tal-partijiet;

FATTI

L-attur kien gie kkommissjonat mill-konvenut biex jibnilu dar gewwa Triq San Bartilmew Hal-Qormi, taht id-direzzjoni u s-supervizjoni tal-kjamat in kawza il-Perit Anthony Borg. F'certi partijiet ta' dan ix-xoghol fejn kien hemm il-htiega ta' xoghol skulturat u lavur kien hadem il-kjamat in kawza Saver Baldacchino li kien tqabbad direttament mill-konvenut. Matul ix-xoghol inqalghet kwistjoni dwar xi mankanzi fil-bini tal-faccata illi kienet tinkludi "bay window" u lavur applikat mieghu.

TALBA

L-attur jallega illi huwa ma thallasx kompletament ghax-xoghol illi wettaq fid-dar tal-konvenut. Din l-allegazzjoni m'hijiex kontestata mill-konvenut imma dan qed jirritjeni li x-xoghol sar hazin, bata danni konsegwenzjali u l-konteggi huma zbaljati u esagerati.

Mill-korrispondenza ta' bejn il-partijiet (a fol.121 sa fol.123 tal-process) jidher illi huwa accettat illi l-ammont kollu li kellu jithallas lill-bennej kien ta' Lm8,659. Minn dawn il-konvenut kien diga hallas is-somma ta' Lm7,000 u ghalhekk l-ammont bilancjali huwa ta' Lm1,659.

Il-konvenut isostni illi m’ghandux ihallas dan l-ammont shih ghaliex ix-xoghol tal-faccata ma sarx sew, tant illi din kella titwaqqa` u terga` tinbena minn bennejja ohra.

KONTROTALBA

Fil-fatt il-konvenutipprezenta kontrotalba fejn qed isostni illi minhabba x-xoghol hazin illi sar fil-faccata, huwa sofra danni. Din il-hsara, kif konfermat mid-dokumenti illi pprezenta l-konvenut (fol.129 sa fol.139), tammonta ghal Lm641.87.

Relazzjoni perit David Pace

Il-Qorti kienet innominat lill Perit Arkitett David Pace biex jirrelata dwar it-talba attrici u l-kontrotalba tal-konvenut wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet prezentati.

Il-Perit wasal ghall konkluzzjoni li parti mix-xoghol esegwit sia mill attur kif ukoll mill-kjamat fil-kawza Baldaccino huwa difettuz u fic-cirkostanzi ir-responsabilita’ taghhom ghandha tinqasam ugwalment bejniethom (para 43 tar-relazzjoni tieghu) ghar-ragunijiet segwenti.

Kwantu ghall l-attur (il-bennej), il-Perit ikkonkluda li dan m’ghandux iwiegeb ghax xoghol li sar hazin mill-kjamat fil-kawza (skultur) u ghalhekk m’ghandux ibati l-ispejjez talli dan ix-xoghol tqieghed u rega’ inqala’. Skond il-perit l-attur esegwixxa fedelmenet l-ordnijiet li tah il-Perit Borg u ma jirrizultax li kien hemm xi xoghol hazin f’dak li ghamel sakemm ma giex biex jahdem l-iskultur fuq il-“bay-window”. Il-Perit sab li l-attur naqas billi l-pilastri li kienu responsabilita’ tieghu ma kienux imtellghin sew cjoe ma nhadmux wicc kartabum ma’ l-iehor. Inoltre l-perit irrileva li billi l-“letter box” qieghdha f’livell aktar baxx mis-soll tat-tieqa u billi l-iskutlur hadem l-ewwel darba fuq is-soll tat-tieqa, il-Perit assuma li l-gebla tal-“letter box” inhadmet mill-attur. Ghalhekk huwa ghandu jwiegeb ukoll ghan nuqqas li kien hemm fil-“letter-box” u cjoe li dina ma gietx centrata.

Kwantu ghall-kjamat fil-kawza Baldaccino, l-iskultur, il-perit sostna li billi x-xoghol gie mahdum bis-sistema li l-attur jibni l-qafas u l-iskultur ilesti x-xoghol illi kellu jigi applikat, isewgwi li, jekk l-iskultur ma segwiex fedelment it-tfassil tal-qoxra ta' wara maghmula mill-attur, bil-fors kien ser johrog zball x'imkien. Hu fil-fatt hekk gara fl-ahhar hnejja li kellha titqieghed. Il-Perit irritjena li kien kompitu ta' l-iskultur li jsegwi strettament il-qisien u partikolarment l-angolaturi li fassal l-attur fil-bini tieghu. Il-kjamat fil-kawza Baldaccino xehed li meta ra li x-xoghol ma kienx gej sew, l-attur qallu biex jibqa' miexi u jfittex ilesti. Il-kjamat fil-kawza izda kien fid-dover li ma jkompliex jhdem fuq dak ix-xoghol, aktar u aktar meta hu kien tqabbad mill-konvenut direttament.

Il-Perit ma sab ebda htija da parti tal-Perit Borg, il-kjamat fil-kawza l-iehor, li kien inkarigat mix-xoghol. Hu jiskolpa lill Perit Borg fil- paragrafi 39 u 40 tar-relazzjoni tieghu.

Il-Perit irrileva li kien hemm diffikulta fl-esekuzzjoni tax-xoghol ghax kien hemm angolaturi diversi u kien hemm bzonn ta' attenzjoni specjali ghax kien hemm aktar minn persuna wahda tahdem fuq dan ix-xoghol. Il-linja kellha tigi traccjata diversi drabi bejn il-perit u l-bennej. Il-Perit irrelata li "il-kompitu tal-perit illi johrog il-linja korretta u jara illi x-xoghol tiela sew, jidher illi gie esegwit korrettement".

Il-Perit innota wkoll li l-Perit Borg ma kienx jaf li kellu jsir dak il-lavur kollu u lanqas li kien hemm min tqabbad fuq dan il-lavur barra l-attur. Meta beda jitqieghed dan il-lavur ma kienx possibbli ghall perit illi jivverifika u jispezzjona x-xoghol ghaliex il-hnejjiet kienu maghluqin bil-bricks u kien hemm ostakoli ohra. Allura l-perit Borg ma kienx f'posizzjoni li jaghmel l-accertamenti qabel ma zzarma x-xoghol u kixef id-difett kollu.

Responsabilita'

Il-Qorti izda ma taqbilx mal-konkluzzjoni tal-perit nominat minnha fejn sab li l-Perit Borg ma kellu ebda tort.

F'dan il-kaz is-sid ma jahti xejn ghall dak li gara.

Il-konvenut (is-sid) qed jissottometti li meta jirrizultaw difetti fl-appalt li jkunu ta' entita' gravi, it-talba tal-appaltatur (attur odjern) ghal-hlas kollu tal-prezz jew bilanc tal-prezz ghandha titqies intempestiva ghaliex l-appaltatur ma jkunx effettivament esegwixxa dak li kien inkarigat li jaghmel fil-waqt li meta dawn ma jkunx ta' natura sostanzjali l-appaltatur hu obbligat li jirripara d-difett jew jaccetta riduzzjoni fil-prezz.

Fil-fatt, fil-kaz in ezami, meta il-konvenut ra li xoghol kien gie hazin, kien qabbad perit u bennej iehor biex jirranga u jikkompleta x-xoghol u fil-fatt illum ix-xoghol hu kompletat. Il-konvenut stess qed jaccetta (ara para iv tan-nota ta' sottomissjonijiet tieghu) li jsir tnaqqis fil-prezz. Infatti, qabel il-kawza huwa kien offra lill attur Lm454 ghas-saldu.

Responsabilita' Perit Borg

Il-Perit Borg fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu iddikjara illi kien hemm "zball ovvju f'mizura fil-pjanta" imbaghad pero' jitfa r-responsabilita` fuq il-bennej u fuq l-iskultur li m'infurmawhx dwar dan l-izball. Anki jekk il-Qorti tasal li tattribwixxi parti mir-reponsabilita` lill-bennej u lill-iskultur fuq fatti ohrajn, ma tistax taccetta illi dawn ghandhom jerfghu ir-responsabilita` kollha ghal zball ovvju li sar mill-perit. Kien il-perit li mar fuq il-post u ghamel il-qisien mehtiega u l-ippjantar li sar bil-gebel kif dirett minnu. Jekk l-izball kien daqshekk ovvju, kellu jkun il-Perit innifsu illi jinduna bih u ma jistax jitfa' l-piz tal-izball tieghu fuq haddiehor illi daqsu ma ndunawx b'dan l-izball. Minhabba f'hekk skond il-perit M. A. Refalo li kien tqabbad bhala arbitru l-*bay window* giet pjantata hazin u dana billi rrizultat asimetrika. Il-Perit Borg jaccetta li fil-fatt irrizulta li t-tieqa ma kienitx ippjantata simetrikament (ara xhieda fol 157). Imbaghad il-bennej mexa ma' l-ippjantar li hu ghamel flimkien mal-perit u l-iskultur kejjel fuq ix-xoghol li kien ghamel il-bennej. Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li l-izball illi sar fil-bidu fl-ippjantar mill-perit kien fondamentali wisq, tant illi wassal biex ix-xoghol li sar wara fuqu, sar hazin.

Skond il-lodo tal-Perit M. A. Refalo kien hemm diversi indikazzjonijiet illi minnhom il-Perit Borg inkarigat mix-xoghol seta` jinduna illi l-istess xoghol ma kienx gej skond l-arti u s-sengha. Fost dawn kien hemm li kolonna minnhom kienet maqluba vertikalment biex tghaqqad ix-xoghol, il-wicc tal-pilastri ma kienux kartabum mal-assi taghhom; il-kolonni ma kienu+x iccentrati mal-pilastri u l-*letterbox* ma kienitx iccentrata.

Il-Perit Borg isostni illi huwa ma setax jara dawn l-izbalji ghaliex ix-xoghol kien mghotti.

Jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut li l-ewwel intopp inqala' meta l-attur gie biex iqieghed it-tielet hnejja billi dina ma setghetx titqieghed. Il-konvenut jghid li matul dan ix-xoghol avza lill perit diversi drabi u kien jghidlu biex jiccekkja. Il-Perit kien iltaqa' ma l-attur diversi drabi fuq il-post meta nghalqet dina l-kwistjoni imbaghad il-hnejjet thgattew bl-armar (ara fol 165). Il-Perit Borg jammetti li l-konvenut kien ilmenta mieghu dwar il-hnejjiet u meta nqalet id-diffikolta' ma kien ivverifika il-qiesin u d-disinn tieghu. F'dan l-istadju l-perit messu intebah li kien hemm xi haga li m'hiex sewwa. Hu kien jinduna jew li l-iskultur ma hadmix sew je li hu kien ippjanta hazin il-bay window. Izda l-perit ma induna b'xejn f'dan l-istadju. Li kieku x-xoghol twaqqaf f'dak l-istadju x-xoghol ma kienx jitkompla sas-sular ta' fuq.

Responsabilita' Bennej u skultur

Jidher li fit-twettiq ta' xogholu il-bennej mexa skond l-arti u s-sengha. Dan jirrizulta anki minn dak li qal il-Perit Borg dwar l-attur li "il-kuntrattur mexa fedelment ma' l-istruzzjonijiet tieghi u ma dak li kien gie ippjantat." Anke x-xoghol ta' lavur li sar mill-kjamat in kawza Baldacchino kien tajjeb, ghaliex meta x-xoghol thalla f'idejn haddiema ohra, ix-xoghol ta' lavur ma twarrabx imma gie alterat kif kien hemm bzonn skond il-pjanti l-godda li saru.

Il-Qorti taqbel mal-opinjoni tal-Perit Tekniku u ssib lill-bennej u lill-iskultur responsabbli ghat-tqeghid hazin tat-tielet hnejja tal-faccata. Minkejja illi ndunaw illi x-xoghol ma kienx gej sew, huma baqghu ghaddejjin bih, anzi pprovaw jghattu zball strutturali daqshekk gravi permezz tal-invjar. Huma ma nfurmawx lill-Perit bin-natura gravi tad-difett anzi tawh x'jifhem illi kollox seta jitranga b'daqqa ta' raxketta. Li kieku x-xoghol twaqqaf f'dak l-istadju l-perit kien jinduna bl-izball u x-xoghol ma kienx jitkompla sas sular ta' fuq.

Ghaldaqstant il-Qorti tikkonkludi li r-responsabilita` ghax-xoghol hazin li sar ghandha tkun spartita fis-segwenti kwoti:

Sittin fil-mija (60%) lill-Perit li ha zball fundamentali fil-pjanta, naqas li jinduna bl-izball u dana anki meta x-xoghol twaqqa l-ewwel darba u naqas li jinduna mill-indikazzjonijiet illi xi haga ma kienitx gejja sew.

Ghoxrin fil-Mija (20%) kull wiehed lill-bennej u lill-iskultur u dan talli baqghu ghaddejjin bix-xoghol meta t-tnejn indunaw illi x-xoghol ma kienx gej sew u bl-agir taghhom ma llimitawx il-hsara li konsegwentement kellu jsofri l-konvenut.

Minkejja illi l-Qorti waslet biex tattribwixxi ir-responsabilita` skond dawn il-kwoti, hija ma tistax tenforza din ir-responsabilita` hlief fuq il-bennej. Dan ghaliex il-kontro-talba fil-kaz odjern (a fol. 10 tal-process) hija diretta biss lejn l-attur (il-bennej). Skond il-ligi taghna il-kontrotalba ma tistax isservi biex il-konvenut jintavola xi pretensjonijiet kontra l-kjamati in kawza. Dan huwa kkonfermat mill-artikolu 396 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) illi jillimita fil-konfront ta' min tista' ssir kontrotalba, kif ukoll mill-gurisprudenza taghna (Vide Gasan Insurance Agency Limited noe. vs Simon Soler et. 22-11-2002; Vol 27 p1 p 895). Dan ma jippregudikax pero' d-dritt tal-konvenut illi jfittex illi jirkupra l-kumplament tad-danni kkagunati lilu minn min hu reponsabbli ghalihom, permezz ta' proceduri separati f'dawn il-Qrati.

Il-kjamat fil-kawza Perit Borg kien eccepixxa ukoll il-preskrizzjoni biennali a tenur tal-Art. 2148 tal-Kodici Civili u waqaf hemm. La gie indikat liema subartikolu suppost ghandu japplika, la ngabu provi fuq l-eccezzjoni u lanqas ma giet trattata dina l-eccezzjoni oralment jew fis-sottomissjonijiet bil-miktub. Il-Qorti ma tistax tikkonsidra ebda preskrizzjoni hlief dik specifikatament eccepita (“Perit Victor Muscat -vs- Edgar Tabone”, Appell Civili, 18 ta’ Frar 1963; “Paul Xuereb –vs- Amabile Fiott”, Appell Sede Inferjuri; 3 ta’ Dicembru 1975), dan ghaliex huwa principju pacifikament akkolt illi l-preskrizzjoni eccepita ghandha tkun specifikata, u l-Qorti ma tistax tissuplixxi ‘ex officio’ ghan-nuqqas tal-parti (Art 2111 Kodici Civili; Kollez Vol XLI pI p168).

Ghalhekk dina l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Kwantu ghall ammont li ghandu jitnaqqas mill-kont ta’ l-attur il-Qorti taqbel mal-konteggi li ghamel il-perit tekniku u r-ragunijiet li wasluh ghalihom (ara para 44 sa 48 tar-rapport tal-perit). Izda in vista li r-responsabilita ta’ l-attur hija ta’ 20%, mill-kont tieghu ghandu jitnaqqas Lm200 u mhux Lm500.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tilqa’ t-talba tal-attur u tiddikjara li l-konvenut naqas li jhallas il-valur kollu tal-appalt, billi naqas li jhallas Lm1,659.
Tilqa` il-kontro talba billi ssib lill-attur hati ghal ghoxrin fil-mija tad-danni illi sofra l-konvenut – jigifieri Lm200.

Tordna llil-konvenut ihallas is-somma ta’ Lm1,659, minn liema ammont ghandhom jitnaqqsu d-danni kkagunati minnu ta’ Lm200.00 jigifieri l-konvenut huwa ordnat ihallas lill-attur l-ammont bilancjali ta’ Lm1,459.00

L-imghax legali mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni sad-data tal-pagament effettiv. L-imghax ghandu jithallas biss

fuq is-somma ta’ Lm1,005.00, dan ghaliex il-konvenut kien offra l-ammont ta’ Lm454 lill-attur u kien l-attur innifsu li rrifjuta dan il-hlas.

Tillibera lill-kjamati in kawza minn kull gudizzju.

L-ispejjez tal-kawza inkluz id-dritt tal-Perit Tekniku ghandhom jigu sopportati kwart mill-attur u r-rimanenti tlett kwarti mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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