MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 1244/1991/1

Perit Frank Giordmaina Medici ghan-nom u in rapprezentanza ta' Property Development Limited

vs

Perit Joseph Borg

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-27 ta' Novembru 1991 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi l-attur kien gie mqabbad mill-konvenut ghal xoghol ta' skavazzjoni u kostruzzjoni f'proprieta` Bugibba;

Illi fid-9 ta' Jannar 1991 il-konvenut waqqaf lill-attur mill-appalt moghti lilu;

Illi mill-prezz globali dovut ghal dan ix-xoghol, il-konvenut ghad fadallu jhallas lill-attur is-somma ta’ elf u seba’ mija u lira, (Lm1,701);

Illi l-konvenut qed jippretendi li hallas il-kont kollu;

Illi interpellat sabiex ihallas baqa inadempjenti;

Talab li din il-Qorti:

Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ammont ta’ elf seba’ mija u lira (Lm1701) dovuti bhala prezz ta’ xoghol esegwit mill-attur fl-interess tal-konvenut kollox kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

B’rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra ghal terminazzjoni ad nutum tal-appalt kontra l-konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-11 ta’ Gunju 1991 kontra l-konvenut li baqa’ ngunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

(1) Illi preliminarjament ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li ma kienx il-konvenut li kkuntratta mal-attur noe;

(2) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess it-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-attur noe thallas ghas-saldu tax-xogholijiet minnu ezegwiti kif jirrizulta mill-korrispondenza u cekkijiet hawn esebiti;

(3) Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut fejn qal:

Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-attur noe diga` thallas tax-xoghol kollu ezegwit minnu u l-bilanc ta' prezz li qed jitlob mhuwiex dovut;

Rat is-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Novembru 1992 dwar l-ewwel eccezzjoni u li permezz taghha dik l-ewwel eccezzjoni giet michuda bl-ispejjez kontra l-istess konvenut;

Rat id-digriet ta' l-14 ta' Gunju 1993 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. M'Angelo Refalo bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut ipprezentata fil-21 ta' Mejju 1998;

Rat ir-rikors tal-perit tekniku tas-27 ta' Lulju 2000 u d-digriet tal-31 ta' ta' Lulju 2000 fejn il-perit tekniku gie ordnat li jqieghed l-inkartamenti ghad-disposizzjoni tal-Qorti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar it-tieni eccezzjoni tal-konvenut;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat:

Din is-sentenza tirrigwarda t-tieni eccezzjoni tal-konvenut fejn eccepixxa illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-attur nomine thallas ghas-saldu tax-xoghlijiet minnu esegwiti.

L-attur nomine xehed illi huwa ghandu kumpanija li jisimha Property Development Limited li taghmel xoghol ta' kostruzzjoni u kien avvicinah il-konvenut biex jaghmillu xi xoghlijiet strutturali f'Bugbba. Ra s-site u l-pjanti u ghamillu stima ghall-excavation u kostruzzjoni tal-basement u ground floor, innegozjaw il-prezz, naqqaslu u

beda x-xogol. Sar l-iskavar, ghamlu l-pedament u l-konkos u l-ewwel sular izda meta kienu sejrin isaqqfu l-ewwel sular, il-konvenut waqqafhom mix-xoghol. Sadattant il-konvenut kien ihallas pagamenti akkont kif kienu miftehmin. Waqt ix-xoghol irrizulta li l-plot kienet akbar milli kien jindika fuq il-pjanta li kien tahom u ghalhekk kellhom jaggustaw ix-xoghlijiet biex jakkomodaw ghall-plot kollu u nkorrew spejjez extra minhabba l-kobor zejjed tal-plot. L-attur qal li hu stess ghamel pjanti extra u l-konvenut qabel maghhom. L-istadji tax-xoghol kienu kif indikat fl-ittra ta’ l-20 ta’ Gunju 1990 izda l-pagamenti ma kinux precizament kif indikat fl-imsemmija ittra u b’kollox hallas sitt akkonti ammontanti ghal Lm8,223. Meta kien sejjer jissaqqaf l-ewwel sular, inqala’ xi incident bejn il-konvenut u xi impjegati ta’ l-attur u ghalhekk il-konvenut waqqafhom u ma riedx ikompli bil-kuntratt. Baqghu jitkellmu biex jaslu ghall-bilanc finali li kien dovut u naqqas il-valur tas-saqaf inkomplut izda zied l-ispejjez tal-hadid peress illi kien diga` poggieh fil-post. Skond l-attur il-bilanc li kien ghadu dovut kien ta’ Lm2,277 u gera wara l-konvenut biex ihallas. Fit-2 ta’ Mejju 1991 ircieva ittra fejn qallu li qed ihallas Lm500 ghas-saldu ta’ dak li kien dovut tal-foundations basement minghajr break-down ta’ kif wasal ghall-ammont. Il-bilanc li ghadu dovut ghalhekk huwa ta’ Lm1,777. L-attur qal li ma accettax dak li qallu l-konvneut fl-ittra tieghu u ghalhekk meta sarraf ic-cekk, ghamel notament fuq l-istess cekk illi dak l-ammont ma kienx qed jircevieh ghas-saldu ta’ dak li kien dovut lilu peress li kien fadallu ammonti ohrajn. Wara kien anke qabbad lil Commercial Services Bureau biex jaraw jekk il-konvenut kienx ser ihallas jew jekk jistghux jaslu f’arrangament izda ma ried ihallas xejn.

In kontro-ezami l-attur qal illi l-kont tal-extras li semma’ kien baghtu f’Settembru 1990 fuq kejl attwali peress li x-xoghol kien diga` sar u l-konvenut accettah ghax qatt ma ghadda kumment kuntrarju. Mistoqsi jekk irceviex ittra tal-25 ta’ Mejju 1991 minghand il-konvenut (kejl u kalkoli li ghamel il-konvenut), l-attur wiegeb li ma rcevihiex jew ma jirrizultalux mill-file. Ic-cekkijiet li rcieva f’Jannar u f’Mejju 1991 hu sarrafhom.

Il-konvenut jikkonferma illi kien inkarga lill-attur nomine ghax-xoghlijiet f'Bugibba. Jghid pero` illi wara l-ittra ta' l-attur ta' l-20 ta' Gunju 1990, ftehmu li hu kellu jaghti struzzjonijiet lill-attur tax-xoghlijiet li riedu jaghmel stadju stadju. Fil-fatt wara li kien ta struzzjonijiet lill-attur beix jaghmillu skavar u l-pedamenti u jsaqqaf il-basement, l-attur talbu biex ikompli x-xoghol ghax ma kellux xoghlijiet ohrajn u l-konvenut accetta sakemm jghidlu hu u skond il-prezzijiet miftehmin u li kienu lump sum payments. Fid-9 ta' Jannar 1991 kiteb l-ittra Dok. FM2 a fol. 25 peress illi x-xoghol ma kienx ghas-soddisfazzjon tieghu, qatt ma kien isib lill-attur fuq il-post u l-haddiema ma kienx jimpurtahom u ghalhekk talbu biex jieqaf u biex icempillu sabiex jiltaqghu fuq il-post halli jkejlu ghalkemm jidhirlu li ma ltaqghux u sussegwentement ircieva l-kont bil-kejl. Il-konvenut qal li ma qabilx mal-kont u mar ikejjel hu. Rigward il-basement u pedamenti ma kienx hemm kontestazzjoni peress illi johrog mill-ftehim ta' l-20 ta' Gunju pero` ma kienx hallas kollox peress illi l-attur ma kienx ikklerja s-site. Meta l-konvenut stes naddaf is-site, baghat ic-cekk ghall-bilanc. Huwa hallas Lm1,923.12 fil-25 ta' Jannar 1991 (Dok. A a fol. 10). L-ittra Dok. C, ukoll tal-25 ta' Jannar 1991 (a fol. 12) ghandha tiftiehem li l-attur ma kienx ghadu lest peress illi ma naddafx is-site, u wara li tnaddaf baghat il-pagament ta' Lm500 bl-itra tat-2 ta' Mejju 1991 (Dok. D a fol. 13). Dwar l-extras li l-attur dahhal fil-kont huwa ma jaqbilx peress illi kienu ftehmu lump sum u inoltre meta l-attur kien tah l-istimi, l-attur kien ghamel survey ta' l-art u kejjilha. Seta' kien hemm diskrepanza zghira mill-pjanti li l-konvenut kien ipprovda lill-attur.

Il-kwistjoni kollha hi ladarba l-attur nomine sarraf ic-cekkijiet li ntbaghtu mill-konvenut fil-25 ta' Jannar 1991 u fit-2 ta' Mejju 1991, u liema cekkijiet intbaghtu flimkien ma' ittri bl-istess dati rispettivi fejn kien hemm indikazzjoni cara li dawk il-pagamenti kienu qeghdin isiru *in full and final settlement*, u ladarba fuq wara tac-cekkijiet l-attur nomine kiteb il-kliem "on account" u l-bilanc li skond hu kienm ghadu dovut, tilifx xorta wahda d-dritt li jirreklama tali bilanc li skond hu ghadu dovut.

L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-sentenza taghha fl-ismijiet **William Apapa vs Joseph Gasan et noe** moghtija fis-26 ta' Novembru 1986, irriteniet:

"Infatti jekk id-debitur offerent jiddikjara b'mod univoku u indubitabbli li qed joffri pagament ghas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tal-kreditur, m'ghandux dritt il-kreditur unilateralment jinjora l-mod kif offert il-pagament u jaccettah b'kundizzjonijiet u riservi li necessarjament huma inkonsistenti ma' offerta ta' pagament a saldu."

Fil-kaz in dizamina, il-konvenut akkompanja c-cekk tal-25 ta' Jannar 1991 b'bill of works kif ukoll b'ittra li ma kinitx thalli dubju dwar x'mod ta' pagament kien qed jigi offert. Infatti s-somma ta' Lm1,923.12 kienet imsejsa fuq bill of works redatt mill-istess konvenut u fl-ittra hemm il-kliem li l-pagament kien qieghed isir *"as a final settlement for works at Gr. Flr level"*. Kwantu ghas-somma bilancjali gahx-xoghol fil-*basement and foundation levels*, il-konvenut kiteb ittra separata bl-istess data tal-25 ta' Jannar 1991 fejn qal lill-attur li *"I will settle it as soon as works at that level will be finished either by yourself or by my people"*. Sussegwentement fil-fatt il-konvenut baghat l-ittra tat-2 ta' Mejju 1991 b'pagament ta' Lm500 bhala *"full and final settlement for works done at foundation & basement level at Bugibba near Stones Disco for my company Fininvest Ltd."* u fl-istess ittra mbaghad izid jghid hekk: *"Since works at ground floor level has been fully paid by cheque M/M No. 000098/00231777229 the above mentioned sum of (Lm500) five unded M pds is also being paid in full & final settlement of all amounts due for works done at foundations & basement level at the same above mentioned place"*.

Fis-sentenza gja` citata, il-Qorti ta' l-Appell ziedet tghid:

"Il-pagament ma giex offert b'xi riserva favor l-appellant li ghalhekk, jekk kellu pretensjonijiet ohra oltre dak li kien qed jigi offert lilu ma kellux isarraf ic-cheque li baghatlu l-konvenut nomine".

Dan kollu gie kkonfermat mill-Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza tas-6 ta’ Mejju 1991 fl-ismijiet **Francis Penza vs John Mallia**. U din il-Qorti diversament presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Bonnici noe vs Horace Tonna** moghtija fl-24 ta’ April 1992, qalet hekk:

“Ma jista’ jkun hemm l-ebda dubju li l-intenzjoni tal-attur nomine kienet cara, kif lanqas jista’ jkun hemm dubju li l-kunsens tal-kreditur konvenut seta’ kien vizzjat minn xi zball invincibbli li l-offerta kienet qed issir biss akkont tal-ammont minnu pretiz. Hu naturali li zball jew injoranza ta’ ligi bl-ebda mod ma jistghu jiggustifikaw il-pretensjoni tal-konvenut li, effettivament, bl-eccezzjoni li ta, qed isostni li hu kellu kull dritt li jaccetta pagament ghas-salud bhala pagament akkont b’decizjoni unilaterali tieghu u li seta’ jaghmel dan semplicement billi jikkomunika lid-debitur kif u taht liema modalita` hu sarraf ic-cheque. Posizzjoni din legalment insostenibbli”

U l-Qorti ta’ l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tal-15 ta’ Marzu 2002 fl-ismijiet **St. George’s Park Company Ltd. vs Eric Pace Bonello noe**, qalet:

“… in tema legali u fejn ic-cirkostanzi huma tali li kull parti taf x’qieghed isehh, meta d-debitur offerent jiddikjara b’mod univoku u indubitabbli li qed joffri pagament ghas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tal-kreditur, m’ghandux dritt il-kreditur unilateralment jinora il-mod kif offert il-pagament u jaqbad minflok u jaccettah b’kondizzjonijiet u b’rizervi li intrinsikament u necessarjament huma inkonsistenti ma’ offerta ta’ pagament a saldu”.

M’hemm l-ebda dubju li c-cekkijiet mibghuta mill-konvenut issarrfu mill-attur. Dan jiddikjarah l-attur stess u inoltre huwa kkorroborat mid-Dok. B u Dok. B (a fol. 11) u Dok. E (a fol. 14) fejn jidhru t-timbri tal-Bank fuq wara tac-cekkijiet u l-firma tal-kreditur. Kwindi jekk is-socjeta` attrici kellha pretensjonijiet ohra, ma kellhiex issarraf ic-cekkijiet

mibghuta mill-konvenut u ma kienx bizzejjed li tikteb “on account” fuq wara tac-cekkijiet.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tilqa’ t-tieni eccezzjoni tal-konvenut, tichad it-talba attrici bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici.

< Sentenza Finali >

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