MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-28 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 367/2010

Abdilla Projects Limited

vs

Perit Arkitett u Inginier Civili Joseph J. Xuereb

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tal-15 ta’ April 2010 li jghid hekk:

1. Illi l-konvenut huwa debitur versu s-socjeta attrici fis-somma ta' EUR55,463 bhala bilanc ta' hlas cert, likwidu u dovut lill-istess socjeta skont kuntratt ta' appalt ghall-izvilupp ta' binja maghrufa bhala Aquarius Court fi Triq Sant'Ubaldesca, Paola tat-2 t'April, 2007 (Dok A);

2. Illi l-konvenut, minkejja li x-xoghol ta' appalt intemm u minkejja li dan ix-xoghol sar skont is-sengha u l-arti u minkejja li l-istess konvenut gie avvicinat diversi drabi inkluz b'interpellazzjonijiet legali mis-socjeta attrici, irrifjuta li jhallas dan il-bilanc u dana anke jekk kien hu stess, qua perit, li hareg il-kont finali (Dok B);

3. Illi dawn il-fatti huma maghrufa lid-diretturi kollha tas-socjeta attrici personalment;

4. Illi l-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet tajbin fil-ligi u fil-fatt xi jgib kontra l-mertu tal-kawza;

Ghaldaqstant ighid il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u moghti kull provvediment opportun:

1) Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta attrici is-somma ta' EUR55,463 fuq indikata u dan bid-dispensa tas-smigh tal-kawza skont l-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Proceclura Civili in vista tal-affidavit tar-rappresentant tas-socjeta attrici (Dok C);

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-mandat ta' sekwestru tas-26 ta' Marzu 2010.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Fl-ewwel lok, l-ammont pretiz mis-socjeta attrici mhuwiex dovut, jew mhuwiex dovut kollu, kif ser jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawza.

2. Illi l-concrete provdut mis-socjeta attrici ma kienx tal-kwalita pattwita, u l-atturi ghandhom jirrimedjaw ghal dan.

3. Illi inoltre l-atturi naqsu li jikkompletaw ix-xoghlijiet miftiehma.

4. Illi ghalhekk ghandhom jitnaqqsu mill-ammont talvolta dovut l-ispejjez kollha mehtiega biex jigu rimedjati n-nuqqasijiet tas-socjeta attrici.

5. Minghajr pregudizzju, is-socjeta attrici ghandha taghmel tajjeb ghad-danni kagunati minnha lill-esponent b'rizultat ta' xoghol hazin u/jew mhux komplut u/jew mhux skond kif miftiehem.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti, ir-rapport peritali tal-perit Godwin Abela kif ukoll ir-risposti in eskussjoni, u noti ta' sottomissjonijiet prezentati

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Is-socjeta attrici hi titlob hlas ta' bilanc ta' appalt konsistenti f'xogholijiet ta' bini li sar a karigu tal-konvenut li hu s-sid tal-binja kif ukoll il-perit li kellu s-sorveljanza tal-binja.

Il-konvenut qed jilqa' ghal ammont mitlub billi jghid li mhix dovut kif mitlub u li ghandhom jitnaqqsu minn kull bilanc li jista' jkun dovut id-danni inkorsi kemm ghal xogholijiet li ma sarux skond il-ftehim, xogholijiet li ma sarux sew u rimbors biex jigu rettifikati n-nuqqasijiet.

Il-perit tekniku Godwin Abela ipprezenta r-rapport tieghu li jinkludi l-kostatazzjonijiet ta' fatt pertinenti ghal vertenza u l-Qorti ser telabora fuqhom u tikkunsidrahom anki mill-punto di vista legali skond kif jaffettwaw il-mertu tal-vertenza.

Bhala fatti ma hemmx diskordju dwar il-kontenut tal-appalt li sar skond ftehim privat datat 2 ta' April 2007 ezegwit bejn il-partijiet. Is-socjeta attrici tikkontendi illi l-konvenut li kien mhux biss is-sid izda l-perit inkarigat biex jissorvelja u jiccertifika x-xogholijiet jaqbel li l-ammont dovut ghax-xogholijiet maghmula kien ta' €257,209 eskluz il-VAT li jgib it-total ghal €303,506.62 li minnu l-konvenut hallas €255,743. Il-Qorti ser tezamina l-lanjanzi kollha li zviluppaw minn dan l-appalt billi tikkunsidrahom wahda wahda.

Valur tax-xogholijiet

Hemm divergenza dwar il-valur tax-xogholijiet peress illi l-konvenut iqis li l-valur tax-xogholijiet kellu jkun ta' €255,462.32 VAT eskluz. il-konvenut qed isostni illi fil-komputazzjoni bejn il-partijiet sar zball matematiku favur u kontra l-partijiet billi item 241B pagna 73A tal-bill of quantities fl-ammont ta' Lm1,049.85 (€2,445.49) gie mdahhal darbtejn u item 141A a fol. 43A tal-istess bill of quantities ammontanti ghal Lm300 (€698.81) kellu jigi mizjud u b'hekk il-valur indikat mill-perit kien errat ghax ma hax in konsiderazzjoni dawn iz-zewg items.

Il-Qorti tqis illi ghalkemm il-konvenut fid-domanda fl-eskussjoni jissottometti li dawn id-diskrepanzi kien hemm qbil dwarhom bejn il-partijiet, fil-fatt kull ma jirrizulta lil Qorti hu verbal tal-konvenut li jirreleva dawn id-diskrepanzi u jesebixxi d-dokumenti rilevanti mill-price schedule of works Dok. AL3 u AL4 a fol. 111 u 112 tal-process. Dawn id-dokumenti fihom xi kliem mizjud imdawwar f'kaxxa u cirku rispettivament prezumibilment miktub mill-konvenut. Li hu cert hu li mill-atti ma jirrizulta ebda qbil li fil-fatt jezisti d-diskrepanza u l-perit tekniku in eskussjoni ma elucidax fuq il-kwistjoni billi ma ivverifikax l-atti u anqas fi stadju ta' eskussjoni ulterjuri ma gie mitlub mill-konvenut biex jivverifika ulterjorment. Il-Qorti, rinfaccata b'din is-sitwazzjoni ma tqis li saret prova konvincenti da parti tal-konvenut li kien hemm diskrepanza jew li hemm xi qbil bejn il-partijiet li l-ammont tax-xogholijiet hu fil-fatt €255,462.32 u mhux €257,209 VAT eskluz. Ghalhekk il-Qorti tqis u taqbel mal-perit tekniku li l-valur tax-xogholijiet hu ta' €257,209.

F'dan il-kuntest pero hemm lanjanza ohra tal-konvenut. Hu jsostni illi s-socjeta attrici qatt ma naqset il-VAT fuq il-materjal uzat fil-kostruzzjoni qabel hadmu 18% fuq il-prezz shih. Il-perit tekniku isostni illi r-regoli tal-VAT huma cari. Il-VAT irid jigi mizjud mill-perit fuq it-total tal-kejl a bazi tar-rati miftehma u ma jistax inaqqas il-VAT imhallas mis-socjeta attrici meta din xtrat il-materjal.

Il-Qorti tqis illi l-perit tekniku ma indirizzax sew din il-problema. Is-socjeta attrici hadet il-valur globali tax-xogholijiet li kien jinkludi mhux biss il-valur tax-xogholijiet ezegwiti izda wkoll l-ispejjez tal-materjal inkluz il-VAT fuq tali materjal u ghoddiet iz-zewg ammonti flimkien u regghet ziedet 18% VAT fuq kollox biex gabet it-total ghal €303,506.62. il-Qorti ma taqbilx ma' din il-komputazzjoni u taqbel mal-konvenut illi fil-fatt l-istess konvenut gie mitlub ihallas VAT fuq l-ispejjez doppjament. Il-konvenut ghamel prospett tal-valur tal-ispejjez ta' materjal uzat billi kien il-perit inkarigat mill-progett u seta' jikkonstata mill-fatturi u kejl x'intefaq u

ghamel il-komputazzjoni tieghu. Din il-komputazzjoni tirrizulta a fol. 100 tal-process bil-workings a fol. 178 u 179 tal-process. Il-valur tal-VAT fuq l-ispejjez ta' materjal hu ta' €16,287 skond il-konvenut liema ammont mhux kontradett mis-socjeta attrici. Ghalhekk il-komputazzjoni kellha issir billi mill-valur komplessiv ta' €257,209 jitnaqqas il-VAT ta' €16,287 li jgib bilanc ta' €240,922 u mbaghad jizdied il-VAT fuq il-bilanc li jgib il-valur tax-xogholijiet dovuti lis-socjeta attrici ghal €284,287.96. Billi l-konvenut hallas €255,743 jibqa' bilanc favur s-socjeta attrici ta' €28,544.96.

Il-konvenut ghandu diversi lmenti li ma jiggustifikax li s-socjeta attrici tigi mhallsa dan l-ammont.

Hxuna tal-concrete f'uhud mis-soqfa

Il-hxuna ta' partijiet mis-soqfa ma kienux tas-sahha pattwita ta' 30N/mm^2 izda irrizulta li kienu ta' 25N/mm^2. Fuq din il-kwistjoni l-perit tekniku irreleva illi ghalkemm irrizulta dan il-fatt x'aktarx kagunat ghax jew il-concrete dam ma tqieghed jew x'aktarx ghax zdiedlu l-ilma biex jigi facilitat it-tqeghid, pero dan ma jfissirx illi l-hxuna mhix idonea ghall-iskop mehtieg. Il-perit tekniku qies illi din hi binja residenzjali u s-sahha trid tkun adegwata ghall-iskop ta' utilita tal-binja. F'dan il-kaz, il-hxuna kienet adegwata u ma timponi ebda periklu ghal binja jew limitazzjonijiet fuq l-uzu accertat. Lanqas tikkostitwixxi xi nuqqas ta' esekuzzjoni fis-sengha u l-arti. Il-perit tekniku jirrileva li l-loading fuq binja residenzjali qatt ma ser tintlahaq meta ghandu l-hxuna ta' concrete imqeghda. In oltre tali hxuna ma tpoggi ebda spiza zejda ta' manutenzjoni. Il-perit tekniku pero wasal ghal konkluzjoni li d-differenza fil-hxuna kienet timmerita tnaqqis fil-prezz li jirrifletti l-hxuna pattwita u dik effettivament ezegwita fl-ammont ta' €743, ghalkemm jixhed ukoll li s-socjeta attrici kienet taf li ser isiru t-testijiet fuq il-hxuna attwali tas-soqfa u ma oggezzjonatx.

Din il-Qorti tqis illi hu minnu illi l-hxuna tal-concrete ma kienx tal-konsistenza miftehma pero lanqas irrizulta li l-hxuna kienet mhux idonea ghal binja jew li kienet ser tikkawza hsara jew xi piz finanzjarju addizjonali zejjed fuq il-konvenut fil-futur. Il-Qorti tapprezza illi min ma joqghodx ghal dak miftiehem hu responsabbli ghan-nuqqas, pero r-rimedju tan-nuqqas irid

ikun ipproporzjonat mal-gravita u konsegwenzi li jgib mieghu tali nuqqas. Jirrizulta lil Qorti li l-konvenut ma hu ser ibati ebda konsegwenza dannuza min-nuqqas u fl-ahhar mill-ahhar gie konsenjat hxuna ta’ soqfa li skond il-perit tekniku huma aktar mill-sufficjentement hoxnin biex jaqdu l-iskop tal-binja. Il-Qorti tqis illi materjalment il-konvenut ghandu jigi kumpensat ghan-nuqqas tas-socjeta attrici li jzomm mal-patt miftiehem u dan bid-differenza fil-prezz skond il-hxuna tas-soqfa maghmula ghax dan hu d-dannu reali li sofra. Il-Qorti f’din il-kunsiderazzjoni tqis illi l-konvenut fl-ebda hin ma talab li s-soqfa jigu mibdula. Il-konvenut ghandu wkoll jigi kumpensat ghall-ispiza necessarja inkorsa minnu biex jigi verifikat id-diskrepanza. Altrimenti minghajr il-verifika l-konvenut ma setghax ikun f’pozizzjoni jaccerta ruhu l-hxuna attwali u jekk allura s-soqfa kienux adegwati ghall-iskop ghalkemm mhux tal-hxuna pattwita. Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-konvenut ghandu jigi risarcit fis-somma ta’ €466 u €743 cioe differenza fil-valur tal-hxuna u spejjez ta’ testijiet biex ikopri d-danni reali subiti f’din il-lanjanza.

Il-lanjanza dwar il-concrete cover

Jirrizulta mir-rapport tal-perit tekniku illi l-concrete cover f’certi soqfa kemm interni u kemm li jaghtu ghal fuq bjut kien inadegwat u ma sarx skond is-sengha u l-arti. Din hi kwistjoni teknika mhix ribadita mis-socjeta attrici. Fil-fatt il-konvenut ikkomissjona testijiet biex gie stabbilit dan. Il-perit tekniku hu tal-fehma illi dan ghandu jigi rimedjat biex ma issirx hsara fil-futur specjalment is-soqfa li jaghtu ghal fuq bjut ghalkemm darba rimedjat ma ghandhiex taffettwa l-hajja strutturali tal-blokka. Din il-Qorti ma tarax li ghandha xi raguni ma taqbilx mal-perit tekniku kemm mal-estensjoni tal-area li fuqha ghandu jsir xoghol rimedjali li ma giex kontradett waqt l-eskussjoni li saritlu u taqbel ukoll mal-perit tekniku li l-ispiza ghal rimedju ta’ dan ghandu jkun dak suggerit mill-konvenut u a bazi tad-dokumenti ta’ spejjez ta’ materjal ta’ applikazzjoni skond Dok. F u G annessi mal-affidavit tal-konvenut li ipprezenta fis-seduta quddiem il-perit tekniku fl-14 ta’ Novembru 2013. Dan jammonta ghal €9,555. Fl-eskussjoni pero l-perit tekniku qies li ma ikkalkolax fl-istima tal-materjal, l-ispejjez ta’ freight u VAT fuq il-materjal li jrid jingieb minn barra. Il-Qorti tqis li tali ammonti huma spejjez li jrid jisborza l-konvenut u ghandu jigi kumpensat billi fuq is-somma ta’ €9,555 jizdied il-VAT bir-rata ta’ 18% li jgib l-ammont ghal €11,274.90. il-konvenut pero ma esebixxa ebda stima ghat-trasport u ghalhekk din il-Qorti ma tistax tikkonsidra ebda ammont likwidat dwar dan.

Il-Qorti pero ma taqbilx mal-perit tekniku li l-ispiza biex saru t-testijiet biex gie stabbilit dan in-nuqqas ghandu jkun a karigu tal-konvenut qua perit inkarigat mix-xogholijiet. L-argument tal-perit tekniku li dawn it-testijiet saru mill-konvenut minn rajh u illi d-due diligence issir normalment mill-project manager u f’kaz ta’ difett isir claim kontra l-kuntrattur ma jreggix ghaliex kienu t-testijiet li skoprew id-difetti u ma saret ebda prova li n-nuqqas fil-concrete cover sar bi htija jew nuqqas tal-konvenut qua perit inkarigat apparti li kien ukoll is-sid li ikkuntratta mal-kuntrattur. Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti li din l-ispiza ammontanti ghal €88 ghandha tithallas. Il-Qorti ma jidhrilhiex li l-perit ghandu jithallas ukoll kif jippretendi ghas-servizz tieghu qua perit biex jistabilixxi l-hsara. Wara kollox kien is-sid tal-fond u kellu kull interess ikun prezenti waqt it-testijiet. Di piu kreditur ghandu dritt ghal risarciment pero obbligu jimminimizza d-danni mhux japprofitta ruhu u jaghmel gwadan.

Dritt tal-perit ghal kejl

Dan id-dritt johrog mill-iskrittura bejn il-partijiet u hi misthoqqa. Jirrizulta skond il-perit tekniku li d-dritt dovut fuq il-kejl kien jammonta ghal €3,035.06 inkluz il-VAT li minnhom is-socjeta attrici hallset €2,708. B’hekk hemm bilanc dovut favur il-konvenut ta’ €327.06.

Spiza addizjonali sofferta mill-konvenut biex isir il-kuntrabejt u ma sarx mis-socjeta attrici

Jinghad qabel xejn illi s-socjeta attrici ma gabet ebda prova ghaliex ma ghamlitx il-kontrabejt meta skond il-ftehim u kif konfermat mill-perit tekniku, dan kellu jsir bhala parti mill-appalt. Il-konvenut ghamlu hu tramite terzi biex ma issirx hsara akbar fil-binja u kif kellu dritt skond il-ftehim f’kaz ta’ abbandun tal-appalt da parti tal-kuntrattur. Hu kellu jhallas €508 aktar milli miftiehem mas-socjeta attrici (ara Dok. K u L mal-affidavit tal-konvenut tal-14 ta’ Novembru 2013). Il-perit tekniku ma sabx li l-ammont imhallas zejjed hu irragonevoli u l-Qorti qed taqbel mieghu. Kwindi l-konvenut ghandu jigi rimborsat ta’ dan.

Dawl u ilma mhux imhallsa mill-kuntrattur u tnehhija ta’ skart ta’ bini li kellu jsir mill-konvenut

F'dan il-kaz irrizulta mill-ftehim raggunt bejn il-partijiet a fol. 3 u 4 tal-process illi kemm il-konsum ta' dawl u ilma u tnehhija ta' skart kienu a karigu tas-socjeta attrici. Jirrizulta mid-dokumenti esebiti mill-konvenut illi s-socjeta attrici kien jonqosha thallas bilanc ta' konsum ta' dawl u ilma fl-ammont ta' €1,167 (ara Dok. L fl-affidavit tal-konvenut) u biex il-konvenut nehha l-iskart li hallew warajhom is-socjeta attrici thallset is-somma ta' €1,283 (ara Dok. M1 sa M4 ipprezentati mill-konvenut mal-affidavit gia imsemmi tal-14 ta' Novembru 2013). Dawn iz-zewg ammonti ghandha tbatihom is-socjeta attrici.

Hlas ghal sanctioning

Irrizulta li meta saret il-binja il-btiehi ma sarux skond il-permess u l-pjanti fejn jirrigwarda kejl b'mod li gew kontra l-ligi u l-uniku mod li jigu regolarizzati kien billi jsir sanctioning tal-binja. Dan ghamlu l-konvenut a spejjez tieghu u qed jitlob li jigi risarcit fis-somma ta' €1,500 spejjez biex jigu sanzjonati sitt appartament (€250 x 6) kif ukoll dritt tal-perit cioe l-konvenut biex ghamel l-applikazzjonijiet ta' €100 ghal kull appartament li bil-VAT jammonta ghal €708. Il-perit tekniku fir-rapport tieghu tefa' r-responsabbilta tan-nuqqas tal-kejl ezatt skond il-pjanti, fuq il-perit li tieghu hi r-responsabbilta biex jassigura li l-binja issir kif suppost u biex isir is-setting out. Fl-eskussjoni pero l-perit tekniku ma setghax jaccerta lil Qorti li fil-fatt kien is-setting out li sar hazin u mhux li l-kuntrattur ha zball meta beda fizikament itella' l-binja. Din il-Qorti tqis li fin-nuqqas ta' prova cara min ha l-izball tenut kont li ma ngiebet ebda prova li l-perit kien jonqos milli jkun fuq il-lant tax-xoghol, tali spiza ta' sanzjonar ghandha tigi sofferta ugwalment bejn il-partijiet billi hadd minnhom ma ressaq prova talment konvincenti li titfa' r-responsabbilta esklussivament fuq parti jew ohra. Il-Qorti pero ma taqbilx illi l-konvenut ghandu jithallas dritt peritali billi fil-fatt ma gietx stabbilita b'mod cert kull ezoneru tieghu mir-responsabbilta ghan-nuqqas u fit-tieni lok hu agixxa qua sid u kwindi franka li jhallas lil terzi biex isir ix-xoghol li kellu kull interess li jespletah hu stess. Ghalhekk hi dovuta lil konvenut is-somma ta' Lm750.

Konkluzzjoni

Ghalhekk jirrizulta lil Qorti illi s-socjeta attrici filwaqt li ghandha kreditu favur taghha ta' €28,544.96 iridu jitnaqqsu l-ammonti likwidati favur il-konvenut ghal danni sofferti kagun ta' nuqqasijiet tas-socjeta attrici fl-esekuzzjoni tal-appalt li b'kollox jammontaw ghal €16,518.96 li jgib bilanc favur is-socjeta attrici ghal €12,026.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba attrici in linea ma' dak deciz wara li gew milqugha whud mill-lanjanzi tal-konvenut u tillikwida favur is-socjeta attrici s-somma ta' €12,026, bl-imghax jiddekorri mid-data tal-prezentata tal-kawza u bl-ispejjez jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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