PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 19 ta' Jannar, 2017

Citazzjoni Nru: 80/2008 AF

Domark Construction Limited (C-19737)

vs

I.T. Properties Limited (C-24644)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Domark Construction Limited li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Is-socjetà konvenuta inkarigat lis-socjetà attrici sabiex tesegwixxi xoghol ta' kostruzzjoni ta' *basement garages* u *showrooms* f'"corner site" bejn Princess Margaret Street u Triq Monsinjur Dandria, l-Imsida.

Is-socjetà attrici ezegwiet u ikkompletat skond is-sengha u l-arti, l-imsemmija xogholijiet fuq inkarigu tas-socjetà konvenuta u taht id-direzzjoni tal-Perit Reuben Paul Borg, imqabbad mill-istess socjetà konvenuta, liema xoghol jammonta ghall-valur kumplessiv ta' mija u tnejn u tmenin elf u hames mija u tnejn u

sittin Ewro u wiehed u tletin Ewro centezmi (Euro 182,562.31) u liema ammont gie sussegwentement skontat ghall-ammont ta' mija u erbgha u sebghin elf, seba' mija u tlett Ewro (Ewro174,703.00).

Mill-ammont ta' mija u erbgha u sebghin elf, sebgha mija u tlett Ewro (Ewro 174,703.00) surreferit, is-socjetà konvenuta hallset lis-socjetà attrici pagamenti akkont fl-ammont ta' mija u tmienja u ghoxrin elf u mija u hmistax-il Ewro u erba' u hamsin Ewro centezmi (Ewro 128,115.54) filwaqt li qed tirrifjuta, minghajr raguni valida fil-ligi, li thallas l-ammont bilancjali ta' sitta u erbghin elf hames mija u seba' u tmenin Ewro u seba' u erbghin Ewro centezmi (Ewro 46,587.47).

Ghaldaqstant is-socjetà konvenuta hija debitrici tas-socjetà attrici ghall-ammont bilancjali ta' sitta u erbghin elf hames mija u sebgha u tmenin Ewro u sebgha u erbghin Ewro centezmi (Ewro 46,587.47) rapprezentanti xogholijiet ta' kostruzzjoni kif fuq deskritt.

Minkejja li giet debitament interpellata anke ufficjalment sabiex teffettwa l-hlas tal-bilanc dovut lis-socjetà attrici, is-socjetà konvenuta baqghet inadmepjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjetà konvenuta hija debitrici tas-socjetà attrici ghall-ammont bilancjali ta' sitta u erbghin elf hames mija u sebgha u tmenin Ewro u sebgha u erbghin Ewro centezmi (Ewro 46,587.47) rapprezentanti xogholijiet ta' kostruzzjoni ta' basement garages u showrooms f'"corner site" bejn Princess Margaret Street u Triq Monsinjur Dandria, l-Imsida liema xoghol gie esegwit mis-socjetà attrici fuq inkarigu tal-istess socjetà konvenuta.

2. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta thallas lis-socjetà attrici l-ammont bilancjali ta' sitta u erbghin elf hames mija u sebgha u tmenin Ewro u sebgha u erbghin Ewro centezmi (Ewro 46,587.47) rapprezentanti xoghol ta'

kostruzzjoni esegwit mis-socjetà attrici favur is-socjetà konvenuta.

Bl-ispejjez, inkluz tal-prezenti u tal-ittra ufficjali datata l-5 ta' Dicembru 2006 u bl-imghaxijiet legalli sad-data tal-pagament effettiv.

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata tas-soċjetà Domark Construction Limited maħlufa minn Alison Abela Gillibrand li kkonfermat illi:

Is-socjetà konvenuta inkarigat lis-socjetà attrici sabiex tesegwixxi xoghol ta' kostruzzjoni ta' *basement garages* u *showrooms* f'"corner site" bejn Princess Margaret Street u Triq Monsinjur Dandria, l-Imsida.

Is-socjetà attrici ezegwiet u ikkompletat skond is-sengha u l-arti, l-imsemmija xogholijiet fuq inkarigu tas-socjetà konvenuta u taht id-direzzjoni tal-Perit Reuben Paul Borg, imqabbad mill-istess socjetà konvenuta, liema xoghol jammonta ghall-valur kumplessiv ta' mija u tnejn u tmenin elf u hames mija u tnejn u sittin Ewro u wiehed u tletin Ewro centezmi (Euro 182,562.31) u liema ammont gie sussegwentement skontat ghall-ammont ta' mija u erbgha u sebghin elf, seba' mija u tlett Ewro (Ewro174,703.00).

Mill-ammont ta' mija u erbgha u sebghin elf, sebgha mija u tlett Ewro (Ewro 174,703.00) surreferit, is-socjetà konvenuta hallset lis-socjetà attrici pagamenti akkont fl-ammont ta' mija u tmienja u ghoxrin elf u mija u hmistax-il Ewro u erba' u hamsin Ewro centezmi (Ewro 128,115.54) filwaqt li qed tirrifjuta, minghajr raguni valida fil-ligi, li thallas l-ammont bilancjali ta' sitta u erbghin elf hames mija u seba' u tmenin Ewro u seba' u erbghin Ewro centezmi (Ewro 46,587.47).

Ghaldaqstant is-socjetà konvenuta hija debitrici tas-socjetà attrici ghall-ammont bilancjali ta' sitta u erbghin elf hames mija u sebgha u tmenin Ewro u sebgha u erbghin Ewro centezmi (Ewro 46,587.47) rapprezentanti xogholijiet ta' kostruzzjoni kif fuq deskritt.

Minkejja li giet debitament interpellata anke ufficjalment sabiex teffettwa l-hlas tal-bilanc dovut lis-socjetà attrici, is-socjetà konvenuta baqghet inadmepjenti.

Ghalhekk kellha ssir din il-procedura.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' I.T. Properties Limited li permezz tagħha eċċepiet illi:

Hemm lok ghal tpacija billi x-xoghol li kellu jkun esegwit mis-socjetà attrici ma sarx kollu skond l-arti u s-sengha, u biex ikun rimedjat ix-xoghol difettuz hemm stima superjuri ghall-ammont pretiz; u dan kif iccertifika fir-rapport tieghu l-Perit Lino Bianco, li kopja tieghu digà tinsab ghand is-socjetà attrici: Dok. "A".

L-istess difetti kienu riskontrati minn Martin J. Debono, Chartered Architect & Interior Designer: Dok. "B".

Ghaldaqshekk it-talbiet attrici ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra s-socjetà attrici nnifisha.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Frar 2014, din il-Qorti ħatret lill-perit Alan Saliba bħala perit tekniku.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tas-soċjetà attriċi.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi s-soċjetà konvenuta tiġi kkundannata tħallas l-ammont ta' €46,587.47 rappreżentanti bilanċ li għadu ma tħallasx għal xogħol ta' kostruzzjoni ta' *basement garages* u *showrooms* f' '*corner site*' bejn Princess Margaret Street u Triq Monsinjur Dandria, l-Imsida. Is-soċjetà konvenuta eċċepiet biss illi hemm lok għal tpaċija peress illi hija tgħid illi x-xogħol eżegwit mis-soċjetà attriċi ma sarx skont is-sengħa u l-arti u l-ammont meħtieġ sabiex isir ix-xogħol rimedjali jissupera l-ammont pretiż mis-soċjetà attriċi.

Illi s-soċjetà attriċi ressqet xhieda li ppreżentaw diversi dokumenti li juru l-bilanċ li għadu dovut mis-soċjetà konvenuta. Dawn id-dokumenti qatt ma ġew kontradetti mis-soċjetà konvenuta u filfatt l-unika eċċezzjoni li ressqet l-istess soċjetà konvenuta kif diġa ngħad hija li għandha ssir tpaċija mad-danni li hija soffriet konsegwenza tal-allegat xogħol ħażin li sar mis-soċjetà attriċi, liema xogħol ħażin il-konvenuta tgħid illi wassal għal perkolazzjoni ta' ilma fil-livell sottoterran tal-proprjeta tagħha.

Illi fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni, huwa minnu li skont artikolu 1196 tal-Kodiċi Ċivili it-tpaċija ssir *ipso jure*, mingħajr ma jkunu jafu d-debituri, iżda l-artikolu sussegwenti huwa ċar fis-sens illi:

> "*(1) It-tpaċija ssir biss bejn żewġt idjun li jkollhom it-tnejn bħala oġġett somma ta' flus, jew kwantità determinata ta' ħwejjeġ funġibbli tal-istess speċi, u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistgħu jintalbu. (2) Id-dejn hu likwidu meta hu ċert ukoll f'dik li hija kwantità*."

Illi kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiiet Joseph Demicoli et vs Angelic Mifsud pro et noe, deċiża fit-12 ta' Frar 2016:

"*Dwar is-sitt aggravju fejn il-konvenuti jilmentaw li l-Qorti ma qisitx l-eċċezzjoni tagħhom għax ma għamlux kontrotalba din il-Qorti tosserva illi għalkemm huwa minnu li tpaċija sseħħ ipso*

iure, madankollu dan jgħodd biss meta d-djun paċuti jkunu likwidi. Fil-każ ta' llum la darba l-pretensjoni tal-konvenuti dwar miljoramenti fil-fond ma hix likwida, il-likwidazzjoni setgħet issir biss wara talba ad hoc u għalhekk it-tpaċija ma tistax issir."

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti tal-Appell u ma ssib ebda raġuni għalfejn l-istess m'għandux japplika għall-kawża ta' llum.

Illi b'żieda ma dan u fi kwalunkwe każ, il-Qorti hija tal-fehma li ebda ammont ma huwa dovut lis-soċjetà konvenuta in linea ta' danni u dan għaliex minn imkien ma jirriżulta li l-perkolazzjoni ta' ilma li qiegħda tilmenta minnu s-soċjetà konvenuta huwa riżultat ta' xogħol ħażin da parti tas-soċjetà attriċi. Il-rapport tal-Perit Lino Bianco a fol. 9 et seq. tal-proċess, ippreżentat mis-soċjetà konvenuta stess jgħid illi '*the percolation is due to the geology of the underlying bedrock and the fault referred to in section 3.1 above.*' Paragrafu 3.1.2 isemmi '*A fault, running west east, can be observed running circa 40 metres north of the site...*' wieħed mill-periti inkarigati mis-soċjetà konvenuta sabiex jissorvelja x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni fuq is-sit u ċioè l-perit Charles Buhagiar jikkonferma li l-istruzzjonijiet li ta l-perit Reuben Borg, li kien il-*project architect*, dwar x'għandu jsir fil-fażi ta' kostruzzjoni sabiex il-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma tiġi riżolta, filfatt ġew segwiti, għalkemm huwa ma kienx f'pożizzjoni jikkonfermaw jekk il-problema ġietx riżolta jew le. Speċifikament, fir-rapport tiegħu a fol. 186 tal-proċess, il-perit Buhagiar jgħid illi l-possibiltà ta' perkolazzjoni ta' ilma mil-art kienet identifikata qabel ma beda x-xogħol ta' kostruzzjoni kif ukoll jispjega li kienu ttieħdu miżuri sabiex jipprevjenu milli jiġri hekk.

Illi finalment, il-Qorti qieset il-konklużjonijiet tal-perit tekniku li fir-rapport tiegħu a fol. 225 et seq. tal-proċess jgħid hekk:

> *"Għalhekk, il-kawża tal-ħsarat hi li fil-fażi tal-kostruzzjoni ma kienx pjanat li ssir ġiebja bil-katusi sabiex jaqbdu l-ilma (li kien ġja ġej fil-fażi ta' kostruzzjoni) li jiġi minn bejn il-ħajt u l-blat. Dan in-nuqqas ta' pjanar jirriżulta wkoll mill-pjanti fejn lanqas ma tidher xi ġiebja. <u>Mhux talli din il-</u>*

ġiebja ma kenitx pjanata jew ordnata *(billi lanqas ukoll ġiet skavata), talli l-'car lift pit' – li kien b'xi mod jista' jservi bħala ġiebja (dejjem billi l-'car lift' ma jintużax kif fil-fatt mhux jintuża) – intradment."*(Sottolinear tal-Qorti).

Illi għaldaqstant huwa ċar illi l-perit tekniku ma sabx illi l,-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma hija riżultat ta' xi nuqqas tas-soċjetà attriċi li teżegwixxi x-xogħol skont is-sengħa u l-arti kif qiegħda tallega s-soċjeta konvenuta. Peress illi ma jirriżultax illi l-partijiet ressqu xi domandi in eskussjoni lill-perit tekniku u huma rtiraw it-talba tagħhom għall-ħatra ta' periti perizjuri, il-Qorti ma ssib ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-perit tekniku.

Illi kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Salvino Farrugia noe vs Exalco Holdings Limited, deċiża fis-7 ta' Marzu 2012:

"Illi huwa mogħti lil parti f'kuntratt li tilqa' bid-difiża tal-inadempiment għat-talba tal-ħlas magħmula mill-parti l-oħra, li hija magħrufa bħala l-exceptio non rite adempleti contractus. Din l-eċċezzjoni tista' titqajjem f'kull kuntratt bilaterali jew sinallagmatiku u hija maħsuba li twaqqa l-azzjoni avversarja mibdija minn min huwa nnifsu ma kienx wettaq dak li ntrabat għalih fl-istess kuntratt. Fejn eċċezzjoni bħal din tirriżulta mistħoqqa, l-parti mħarrka tikseb l-għarfien ġudizzjarju (b'seħħ lura minn dak inhar li l-parti attriċi tkun naqset milli twettaq il-parti tagħha) li hija tista' tissospendi l-eżekuzzjoni tar-rabtiet tagħha sakemm il-parti l-oħra attriċi tibqa' inadempjenti;

Illi, madankollu, huwa mgħallem u aċċettat ukoll li biex dan jista' jsir, jrid jintwera li min jirreżisti l-ħlas ma kienx huwa nnifsu inadempjenti f'xi ħaġa li kellu jagħmel taħt l-istess kuntratt. Kemm hu hekk, il-prinċipju li inademplenti non est ademplendum, jinbena fuq il-presuppost li min jonqos li jwettaq dak li jkun intrabat bih f'kuntratt ma jistax iwaqqa' l-istess kuntratt fuq il-kawżali tal-inadempiment tal-parti l-oħra. Minbarra dan, biex dik l-eċċezzjoni tista' tintlaqa' jeħtieġ jintwera li (a) l-inadempiment tal-parti attriċi trid tikkonsisti fi ksur ta' rabta li hija parti integrali mill-ftehim;

(b) li dak il-ksur trid tkun tassew taħti għalih il-parti attriċi; u (ċ) hemm proporzjonalita' bejn in-nuqqasijiet tal-partijiet, jiġifieri li dak in-nuqqas allegat fil-parti attriċi jkun ta' ċerta toqol meta mqabbel man-nuqqas tar-rabta tal-parti mħarrka."

Illi applikati dawn il-prinċipji għall-kawża li għandha quddiemha llum, din il-Qorti hija tal-fehma li fi kwalunkwe każ is-soċjetà konvenuta ma kellhiex raġuni tajba għaliex ma tħallasx lis-soċjetà attriċi.

Illi fl-affidavit tagħha, Carmen Bonello għas-soċjetà konvenuta tibdel il-linja ta' difiża tagħha billi tgħid illi mhuwiex dovut l-ammont pretiż mis-soċjetà attriċi peress illi skont il-ftehim bejn il-partijiet l-ammont miftihem għax-xogħolijiet kellu jammonta' għall-Lm55,000, llum €128,116, u minn dan l-ammont is-soċjetà konvenuta ma ħallsitx biss l-ammont ta' Lm2,000, llum €4659, liema ammont m'għandux jitħallas peress illi kellhom jiġu applikati penali ta' Lm100 fil-ġimgħa għaliex ix-xogħol ma tlestiex fiż-żmien miftihem. Dan l-argument ġdid tas-soċjetà konvenuta jikkontradixxi l-eċċezzjoni formalment imressqa minnha fir-risposta ġuramentata tagħha in kwantu li la hija eċċepiet illi hemm lok għal tpaċija, neċessarjament qiegħda tirrikonoxxi li l-ammont pretiż mis-soċjeta attriċi huwa korrett. Kif ingħad fis-sentenza ta' Salvino Farrugia noe vs Exalco Holdings Limited imsemmija:

"Biex isseħħ it-tpaċija, għalhekk, jeħtieġ li jkun hemm obbligazzjoni li toqtol, għal kollox jew f'biċċa, obbligazzjoni oħra kuntrarja. Dan ifisser li t-tpaċija, meta tiġi eċċepita, tammonta għal stqarrija ta' għarfien tal-obbligazzjoni li kontra tagħha t-tpaċija ssir. Kemm hu hekk, ingħad li t-tpaċija hija ammissjoni tal-obbligazzjoni kuntrarja u twaqqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni."

Il-Qorti tosserva wkoll illi fl-ebda stadju tal-proċeduri, lanqas fl-affidavit innifsu, Carmen Bonello ma ċaħdet illi x-xogħol li għalih qiegħed jintalab ħlas filfatt sar mis-soċjetà attriċi.

Illi b'żieda ma' dan, artikolu 728 tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili huwa ċar fis-sens illi eċċezzjonijiet dwar il-

mertu għandhom jingħataw fir-risposta ġuramentata, u ebda eċċezzjoni oħra ma tista' tingħata f'waqt ieħor tal-kawża, sakemm il-Qorti, wara li jsirilha rikors mill-konvenut, ma tippermettix li jingħataw eċċezzjonijiet ulterjuri. Peress illi ma jirriżultax illi fil-mori tal-kawża tressqu xi eċċezzjonijiet ulterjuri da parti tal-konvenuta u wisq inqas li l-Qorti awtorizzat illi jitressqu eċċezzjonijiet oħra, il-Qorti hija kostretta tiddeċiedi l-kawża biss abbażi tal-eċċezzjonijiet imressqa formalment skont ir-regoli ta' proċedura, u għaldaqstant sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dak illi effettivament jammonta għall-eċċezzjonijiet ġodda fl-affidavit imsemmi.

Illi kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Vincent Camilleri et vs Gaetana Aquilina, deċiża fis-16 ta' Marzu 2004:

> "*Dan premess jigi osservat li l-konkluzzjoni ta' l-ewwel qorti fir-rigward u cioè meta rriteniet li "hi tista' tikkunsidra biss dawk l-eccezzjonijiet li jigu formalment moghtija" kienet korretta, mhux biss inkwantu l-gurisprudenza tikkonforta din il-posizzjoni izda billi ukoll huwa mehtieg li kull eccezzjoni li tigi sollevata mill-konvenut tkun inkorportata f'nota tal-eccezzjonijiet akkompanjata b'dikjarazzjoni guramentata mill-parti jew wahda mill-partijiet li tkun qed tressaqha (vide Art. 158). Mhux hekk biss talli l-ligi trid li kopja identika ta' din in-nota tal-eccezzjonijiet "tigi notifikata permezz tar-registru lill-attur jew lill-avukat tieghu." Dan ghaliex in-nota tal-eccezzjonijiet tinkwadra l-linja difenzjonali tal-konvenut ghat-talbiet li jkunu saru fic-citazzjoni u mhux korrett u lanqas ma ghandu jigi permess li, fi stadju inoltrat tal-kawza meta l-istadju tal-provi jkun maghluq u meta din tithalla ghas-sottomissjonijiet orali jew biex jigu prezentati noti tal-osservazzjonijiet, l-kontro-parti tigi rinfaccata b'linja difenzjonali gdida minghajr ma jigu osservati r-regoli procedurali*."

Illi l-istess għandu jingħad għall-każ odjern fejn effettivament is-soċjetà intimata ressqet eċċezzjonijiet ġodda wara li s-soċjetà attriċi kienet għalqet il-provi tagħha.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li s-soċjetà konvenuta hija debitriċi tas-soċjeta attriċi għall-ammont ta' sitta u erbgħin elf ħames mija u sebgħa u tmenin Ewro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€46,587.47).

2. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lis-soċjetà attriċi l-ammont ta' sitta u erbgħin elf ħames mija u sebgħa u tmenin Ewro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€46,587.47) bl-imgħax legali b'effett mit-8 ta' Frar 2008 (data tan-notifika tar-rikors ġuramentat) sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjeż jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG