MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 840/1993/2

Perit Arkitett u Inginier Civili Frank Giordmaina Medici fil-kwalita' tieghu ta' Managing Director ta' Property Development Limited ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess kif debitament awtorizzat

vs

Pio Camilleri

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-17 ta' Gunju, 1993, mis-socjeta' attrici li fiha wara li ppremettiet:

1. Illi l-konvenut ta kuntratt ta' appalt ghar-rigward il-kostruzzjoni ta' blokk ta' sitt appartamenti fuq plots 41 u 42 Triq il-Warda, Madliena;

2. Illi s-socjeta' attrici kellha tithallas skond il-prezzijiet stabbiliti bejn il-partijiet skond skrittura tal-20 ta' Settembru, 1990;

3. Illi dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni tlestew skond is-sengha u l-arti u l-konvenut huwa debitur tal-attur nomine fis-somma ta' tlett elef erba' mija u tmienja u tletin lira (LM3,438) oltre l-imghax legali mill-31 ta' Jannar 1993;

4. Illi l-konvenut gie interpellat biex ihallas lill-attur nomine s-somma fuq imsemmija bhala bilanc ghax-xogholijiet minnu esegwiti fuq plots 41 u 42 fi Triq il-Warda, Madliena pero' baqa' inadempjenti;

Ghalhekk l-attur ghar-ragunijiet premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna talab lil din il-Qorti sabiex:

1. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur nomine is-somma bilancjali ta' Lm3438 oltre l-imghax legali mill-31 ta' Jannar 1993 ta' xogholijiet ta' kostruzzjoni ta' blokk ta' sitt appartamenti mibnija fuq plots 41 u 42 fi Triq il-Warda, Madliena;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tal-5 ta' Marzu 1993 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni;

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa:

1. Illi l-kawza odjerna ma tistax treggi, billi l-attur nomine ma esegwiex l-appalt lilu moghti;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-eccipjent m'ghandu jaghti xejn lill-attur nomine;

3. Illi, minghajr pregjudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, ix-xoghol esegwit mill-attur nomine ma sarx skond is-sengha u l-arti, huwa mimli difetti irreparabbli u kkawza danni ngenti lill-eccipjent, liema difetti jirriducu konsiderevolment anke l-valur tal-izvilupp apparti li jinhtiegu spejjez kbar biex jissewwew parzjalment;

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-22 ta' Novembru, 1993, li bis-sahha tieghu gie mahtur bhala Perit Tekniku l-AIC Rene' Buttigieg sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet tal-attur wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenut, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' April, 1994, li bis-sahha tieghu irrevokat *contrario imperio* in-nomina li saret bid-digriet tat-22 ta' Novembru, 1995, u minflok innominat bhala perit tekniku lill-AIC Michaelangelo Refalo, bl-inkarigu li jirrelata fuq it-talba tal-attur wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenut;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-12 ta' April, 2000, li bis-sahha tieghu l-perit tekniku gie awtorizzat jghaddi ghar-rapport prevja li jaghmel access fuq il-post;

Rat l-inkartament tal-perit tekniku u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport ipprezentat mill-perit tekniku fit-3 ta’ Novembru, 2000, u minnu mahluf fl-udjenza tal-24 ta’ Jannar, 2001;

Rat in-Nota pprezentata mis-socjeta’ attrici fil-25 ta’ Jannar, 2001, li in forza taghha talbet il-hatra ta’ periti perizjuri;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta’ Marzu, 2001, fejn is-socjeta’ attrici irtirat it-talba ghan-nomina ta’ periti perizjuri, u, fl-istess hin, talbet li teskuti lill-perit tekniku;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-6 ta’ Gunju, 20001, li biha, peress li ma ttiehdux passi biex jigi eskuss il-perit tekniku, il-Qorti ddiferiet il-kawza ghas-sentenza bil-fakolta’ li jigu skambjati Noti ta’ l-Osservazzjonijiet;

Rat id-digriet ulterjuri ta’ din il-Qorti tat-13 ta’ Novembru, 2001, li in forza taghha ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza, u ordnat li l-perit tekniku jigi eskuss ghas-seduta li tmiss tal-21 ta’ Novembru, 2001;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-20 ta’ Frar, 2002, fejn il-kawza giet differita ghall-ahhar darba ghall-eskussjoni tal-perit tekniku;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-8 ta’ April, 2003, li in forza tieghu peress li l-attur ma kienx harrek lill-perit tekniku biex jixhed f’dik is-seduta in eskussjoni, irrevokat *contrario imperio* id-digriet taghha li in forza tieghu awtorizzat l-eskussjoni tal-perit tekniku, u halliet il-kawza ghall-finali trattazzjoni;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-13 ta’ Gunju, 2003, li in forza tieghu akkordat lill-attur l-ahhar differiment ghall-fini ta’ l-eskussjoni tal-perit tekniku;

Rat li, ghal darba ohra, l-attur ma harrikx lill-perit tekniku biex jixhed in eskussjoni, u l-Qorti b’digriet tas-17 ta’ Ottubru, 2003 cahdet definittivament it-talba ghall-eskussjoni tal-perit tekniku;

Semghet lid-difensuri;

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

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjeta' attrici talbet hlas ghall-appalt moghti lilha, li kien jikkonsisti f'bini ta' blokk ta' sitt appartamenti fuq plots 41 u 42 fi triq il-Warda, Madliena, liema hlas ghandu jsir skond rati stabbilit minn qabel u mifthema bejn il-partijiet fuq skrittura tal-20 ta' Settembru, 1990. Il-pjanti ghal dan l-izvillup saru mill-istess socjeta' attrici. Id-difiza tal-konvenut hi fis-sens li x-xoghol li sar ma sarx skond l-arti u s-sengha, u kwindi ma hemm ebda hlas dovut peress li l-appalt ma giex terminat.

Dwar din il-materja hu sintomatiku li l-imprenditur huwa tenut jesegwixxi l-kuntratt mhux kif jidhirlu hu imma "*bene* u *a regola d'arte e secondo i patti stabbiliti",* u fejn m'hemx patti espressi, l-esekuzzjoni ghandha ssir skond l-intenzjoni prezunta tal-partijiet li zgur li ma kienetx illi kellu jinghata xoghol hazin. Skond il-gurisprudenza wkoll, mhux kwalunkwe difetti li jirrizultaw itelfu d-dritt tal-kuntrattur mill-hlas. Din il-Qorti fil-kawza "Bezzina vs Cardona" deciza fil-11 ta' Novembru, 1983, kienet ghamlet reassunt tal-gurisprudenza *in subjecta materia*, u kienet osservat li l-linja li hadu l-Qrati taghna kienet fis-sens li jekk id-difetti jkunu essenzjali jew ta' natura serja, l-appaltatur ghandu jitqies inadempjenti; min naha l-ohra, f'kaz li d-difetti ma jkunux essenzjali, l-appaltatur ma jkunx inadempjenti, pero', irid jipprovdi ghar-riparazzjoni jew jaccetta riduzzjoni fil-prezz (saret riferenza fost kazijiet ohra, ghal "Mallia vs Fonk", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar, 1975, u "Bugeja vs Gauci", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' April, 1980). Ricentement dan il-principju gie accettat f'diversi sentenzi ohra, fosthom "Mallia vs Magri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' Ottubru, 1989, "Gauci vs Grixti", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Jannar, 1995, u

“Camilleri vs Cuschieri”, deciza minn din il-Qorti fil-31 ta’ Jannar, 2003.

Issa f’dan il-kaz, biex jigi deciz jekk fix-xoghol esegwit hemmx jew le difetti, u, f’kaz affermattiv, in-natura tad-difetti, din il-Qorti, kif kien mistenni, hatret perit tekniku biex jassistiha. Il-perit tekniku, fir-rapport tieghu, esprima l-veduta li x-xoghol li wettqet is-socjeta’ attrici ma sarx kollu skond l-arti u s-sengha. Id-difetti li jezistu huma irreparabbili izda, fil-fehma tal-perit tekniku, b’rizultat ta’ dawn id-difetti ma tezisti ebda periklu strutturali. Inoltre, qal li d-difetti huma impercettibbli hlief b’kejl akkurat fil-korp kollu tal-bini in kwistjoni. Id-difetti huma rizultat tal-fatt li l-hitan ma jinstabux fuq xulxin, kif kienet tirrikjedi l-arti u s-sengha ta’ dan it-tip ta’ kostruzzjoni, izda l-ispustament, f’kull kaz, anke fejn kienet wahda sostanzjali, kienet kwistjoni ta’ pulzieri mhux ta’ piedi. Fil-fatt, il-perit tekniku ikkonkuda li d-diskrepanzi huma zghar u sakemm wiehed ma joqghodx jifli, id-differenzi huma impercettibbli.

Kontra dawn ir-rizultanzi, ma tressqet ebda prova ohra, u, kif inhu maghruf, f’materja ta’ perizja teknika japplika l-principju li “*sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta’ piz li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tekniku, dan ma taghmlux*” - “Dingli Estates & Co. vs Mangion”, deciza minn din il-Qorti fit-30 ta’ Mejju, 2002.

Mill-premess jsegwi li d-difetti in kwistjoni ma jistghux jitqiesu essenzjali jew ta’ natura serja, u la darba, kif ikkonkluda l-perit tekniku, dawn id-difetti huma irreparabbli, ghandu jkun hemm tnaqqis fil-prezz biex jigi rifless dan in-nuqqas.

Mill-atti tal-kawza jirrizulta li dawn id-difetti huma tort tas-socjeta’ attrici. Dan l-ispustament ta’ hitan jindika wkoll certu nuqqas ta’ direzzjoni da parti tal-attur kemm nomine bhala kuntrattur u kemm proprio bhala perit arkitett, direzzjoni li messa kienet oltre n-normal ghar-raguni ta’ din ir-responsabbilita’ doppja tieghu, u wkoll minhabba li certament kienet taf li l-bennejja li kellha ma kellhomx licenzja ta’ bennejja.

Is-somma pretiza mis-socjeta' attrici ghax-xoghol li wetqet hija ta' Lm3,438, liema somma tirrizulta minn konteggi li ghamlet l-istess socjeta' attrici u li ma gewx kontestati; fil-fatt il-konvenut mhux qed jikkontesta proprju l-bilanc pretiz mis-socjeta' attrici, izda jippretendi tnaqqis fis-somma minhabba d-difetti fix-xoghol.

Il-perit tekniku deherlu li s-somma li biha ghandu jigi kkompensat il-konvenut ghax-xoghol mhux skond l-arti u s-sengha hija LM1,672, li tirrapprezenta cirka l-valur tal-hitan divizorji stmati bir-rata kif tohrog mill-ftehim, u cioe', 88 qasba kwadra bid-Lm19-il qasba, li twassal ghall-figura ta' Lm1,672.

Din il-Qorti taqbel mal-kalkolu li wettaq il-perit tekniku. Veru li din is-somma tirrapprezenta l-prezz kollu tal-hitan divizorju tas-singlu, izda huma dawn il-hitan li saru hziena u li issa, ma jistghux jittrangaw. Ghal dan ix-xoghol, kwindi, is-socjeta' attrici ma timmeritax hlas, u, ghalhekk, tqies li s-somma li hi dovuta lis-socjeta' attrici hija ta' Lm3,438 – Lm1,672 = Lm1,766.

Il-konvenut qed jippretendi wkoll id-danni li sofra minhabba dawn id-difetti, konsistenti fil-fatt li hu, kellu jnaqqas il-prezz li bih huwa ddispona minn hamsa mis-sitt flats in kwistjoni. Apparti l-fatt li l-konvenut ma ressaq ebda kontro-talba biex jrreklama dawn id-danni, mill-atti ma jirrizultawx dawn id-danni pretisi mill-konvenut. Ma giex indikat kemm il-konvenut kien qed jitlob ghall-flats u kemm kellu jinzel fil-prezz minhabba d-difetti. Ghalkemm il-konvenut xehed li x-xerrejja rrimarkawlu dwar id-difetti, il-perit tekniku rrelata li dan ma kienx probabbli peress li kien jisnab konvint li ebda persuna, lanqas wahda teknika, ma kienet ser tinnota xtur impercettibbli u hitan mhux fuq xulxin minghajr ma toqghod tkejjel, u fit-tieni kaz, minghajr ma tidhol fil-flats li jiffurmaw l-istess blokk u toqghod tkejjel bil-precizzjoni kif kejjel l-istess perit tekniku.

Kwindi, il-pretensjoni tal-konvenut ghal LM3,438 bhala danni (li huwa l-bilanc mitlub mill-attur) hija eccessiva fic-

cirkustanzi, specjalment galadarba li l-konvenut ma ressaq ebda prova dwar li bata xi danni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi, prevja li tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut, u tilqa' in parte t-tielet eccezzjoni tieghu, tilqa' in parte t-talba tas-socjeta' attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma bilancjali ta' elf seba' mija u sitta u sittin Lira Maltin (Lm1,766), minhabba xoghol ta' kostruzzjoni kif premess, bl-imghax legali ta' tmienja fil-mija (8%) mill-31 ta' Jannar, 1993, sal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza, fic-cirkustanzi, jithallsu nofs kull wiehed bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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