MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2004

Appell Civili Numru. 235/2002/1

Mark Micallef

vs

Christopher Pace

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Frar, 2003 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat l-10 ta' April tas-sena 2002 li permezz tieghu l-attur sejjah lill-konvenut sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Ihallas l-ammont ta' elfejn, tmien mija u tmienja u ghoxrin Liri Maltin u sebgha u sittin centezmu

(Lm2,828.67,0) rapprezentanti bilanc dovut wara xoghol maghmul mill-attur fuq talba tal-konvenut;

2. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 19 ta' Dicembru tas-sena 2001.

3. Bl-imghax legali;

4. Illi l-konvenut hu ngunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota datata s-6 ta' Mejju tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

1. Illi l-ammont pretiz mhux dovut stante illi qabel xejn, dan jirrapprezenta xoghol maghmul mill-attur, li sar mhux skond is-sengha u l-arti;

2. Illi inoltre, kwalsiasi ammont dovut lill-attur, ser jirrizulta kompensat u addirittura eccedut minn ammont superjuri dovut mill-attur lill-konvenut a kawza ta' xoghol skadenti li sar mill-attur fid-dar tal-konvenut, liema xoghol hazin ikkaguna incendju fl-istess dar, u kkawza danni ingenti. L-attur gja gie interpellat sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni tad-danni hekk minnu kkawzati kemm bonarjament kif bi protest gudizzjarju fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Kontestwalment qed jigi pprezentat rikors sabiex din il-Qorti tissoprassjedi sakemm ikun hemm decizjoni fuq din il-pretensjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti kif sostenuti mill-attur u li fuqhom tistrieh din il-procedura jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-konvenut effettivament jaghmel xoghol ta' disinji interni u arkitettonici jew inginirieci fejn, fost affarijiet ohra jiddisinja servizzi edilizji u ghall-officini;

2. Illi fost ix-xogholijiet ta' dan it-tip li kien responsabbli ghalihom l-attur kien hemm l-appartament tal-konvenut sitwat fil-proprjeta' prestigguza maghrufa bhala Portomaso, u dan kien igib in-numru 1072;

3. Illi l-attur u l-konvenut kienu ddiskutew ix-xogholijiet li kellhom isiru u ftehmu verbalment fuq l-istess;

4. Illi fost dak miftiehem l-attur isostni li kellu jiehu hsieb is-segwenti, (ara fol 12):

a. l-art ta' l-irham;
b. disinn tas-soqfa ghall-gypsum;
c. il-"fitted furniture" kollu;
d. il-bibien;
e. l-"appliances";
f. l-"air-conditioning";

5. Illi peress li l-appartament de quo inxtara fi stat ta' kostruzzjoni l-attur isostni li x-xoghol fuq indikat inbeda fl-1999 u gie terminat fis-sena 2001;

6. Illi l-ammont mertu ta' din il-procedura mhux biss ma thallasx izda addirittura l-attur isostni li dan mhux l-ammont totali dovut mill-konvenut;

7. Illi ghalhekk kellha tittiehed din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti kif esposti mill-konvenut jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-appartament de quo inxtara mill-konvenut biex fih imorru joqoghdu il-genituri tieghu;

2. Illi peress li l-appartament inxtara fi stat ta' kostruzzjoni u kien jirrikjedi diversi xogholijiet dawn il-ġenituri damu ma bdew jabitaw f'dan l-appartament;

3. Illi peress li x-xogholijiet in kwistjoni hadu fit-tul hafna gie deciz li dawn il-genituri jibdew jirrisjedu fl-imsemmi appartament biex b'hekk anke joholqu pressjoni morali fuq il-haddiema biex jitterminaw ix-xogholijiet skond il-ftehim li kien ikkonkluda binhom il-konvenut;

4. Illi x-xogholijiet li kellhom isiru fl-imsemmi appartament kienu qed isiru fuq disinn u fuq ir-responsabbilita' ta' l-attur;

5. Illi x-xogholijiet li gew effettwati fl-appartament taht is-supervizjoni ta' l-attur irrizultaw gravament difettuzi u d-difetti riskontrati jirrigwardaw is-segwenti:

a. il-bieb ta' barra ta' l-appartament - liema difett jaffettwa sahansitra s-sigurta' u l-inkoluminita' ta' l-istess okkupanti;

b. il-bieb tal-kamra tas-sodda li sofra danni ingenti peress li dahlet ix-xita fuqhu;

c. il-purtieri li xxarrbu wkoll;

d. l-"airconditioner" li jirrizulta li ma kellux il-pajpijiet tieghu konnessi ma' xulxin u li peress li dawn kienu mohbija fil-hajt l-ilma taghhom hareg fil-gebel u kkaguna hsarat kbar;

e. ix-"shower" komputerizzata ma tiffunzjonax;

f. l-"outlet" tas-"sink" mhux tajjeb;

g. il-"hinges" tal-bibien jirrizultaw li huma allegatament perikoluzi;

h. hemm ukoll xi dwal li huma allegatament inutilizzabbli ghaliex difettuzi;

6. Illi stante dawn id-difetti u ohrajn anqas serji li lanqas biss gew elenkati mill-konvenut u mix-xhieda minnhu prodotta, l-istess konvenut isostni li x-xoghol ta' l-attur ma kienx skond is-sengha u l-arti u konsegwentement qed jopponi t-talbiet attrici;

Ikkunsidrat:

Illi din il-Qorti, fid-dawl tas-suespost, ghandha dawn l-osservazzjonijiet x'tissottolinea:

1. Illi l-appartament de quo hu wiehed sitwat f'sit fost l-aktar finanzjarjament gholjin f'dawn il-gzejjer;

2. Illi l-iskop ta' "turnkey contractor" hu li wiehed, ghalkemm ikun qed ihallas ragonevolment aktar ghas-servizzi li jinghata, pero' jkollu rasu mistrieha li l-istruzzjonijiet tieghu jigu facilment esegwiti minn persuni verament addetti ghal dak ix-xoghol;

3. Illi skond kif isostni l-istess attur a fol 13 tal-process:

"Nikkonferma li xogholi huwa ta' konsulent. Il-konsulenza tieghi, fost affarijiet ohra, tinkludi wkoll is-supervizjoni fuq ix-xogholiiet li jkunu qed jigu effettwati;"

4. Illi f'dawn il-gzejjer hemm bzonn jigi sottolineat il-principju li l-konsumatur, li effettivament ihallas ghas-servizzi li jkun ordna, ghandu jinghata dak pattwit skond is-sengha u l-arti u mhux li jigi mghoddi minn martirju inutili minn nies li jirrizulta li huma inkompetenti ghall-mansjonijiet li jkunu dahlu responsabbli ghalihom;

Ikkunsidrat:

Illi l-allegazzjonijiet tal-konvenut ma gew bl-ebda mod kontradetti u ghalhekk din il-qorti hi sodisfatta li x-xogholijiet indikati kienu mhux biss skadenti izda jirrizultaw li kienu wkoll ta' perikolu ghall-istess abitanti fl-appartament de quo;

Illi ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrespingi t-talbiet attrici, takkolji l-eccezzjonjiet tal-konvenut bl-ispejjez u in vista tal-premess u tal-principju fuq riferit tiddikjara li l-konvenut, ghar-ragunijiet fuq espressi mhux tenut jirrifondi xi pagamenti lill-attur."

L-attur hassu aggravat b'din is-sentenza u minnha nterpona l-appell odjern. Il-gravam principali tieghu hu bazat fuq il-konsiderazzjoni illi l-ewwel Qorti ghamlet diversi zbalji ta' fatt u waslet biex accettat versjoni - dik tal-konvenut – li ma kienet sorretta minn ebda provi korroboratrici.

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-atti tal-kawza u hi tal-ferma konvinzjoni illi l-aggravju interpost hu wiehed sostenibbli u ben fondat mill-provi. Anzi, jidhrilha, illi dan il-kaz jippermetti li din il-Qorti ta' revizjoni tissindika d-diskrezzjoni ta' gudizzju li ghamlet il-qorti nferjuri u tissostitwiha b'dik taghha. Dan bl-animu ispiratur li tigi evitata ngustizzja manifesta gjaladarba ukoll hu l-konvinciment morali taghha illi l-provi processwali ma kienux u ma setghux iwasslu ghall-konkluzjoni li waslet fiha l-ewwel Qorti.

In succint il-fatti saljenti kif johorgu mill-provi jipproducu dan il-kwadru:

1) Is-socjeta` Globe Fund Management Limited, li taghha l-konvenut huwa direttur, xtrat b'kuntratt tas-7 ta' Mejju 1999 (kopja esebita a fol 48), appartament fi stat ta' kostruzzjoni fl-area residenzjali maghrufa bhala "Portomaso";
2) Fit-termini ta' din l-istess kuntratt is-socjeta` venditrici Spinola Development Company Limited kienet tenuta tlesti u tikkompleta l-istess appartament skond kif precizat minn dokument (fol 121) anness mal-istess kuntratt;
3) Il-konvenut jghid illi hu ftiehem verbalment mal-attur biex dan jehodlu hsieb jaghmel xoghol ta' disinn intern tal-post, iqabbad kuntratturi, jippjana x-xoghol, u jissorvelja li x-xoghol isir sew u bla dewmien (Ara Affidavit tieghu a fol

22). Huwa enfasizza illi l-attur kien responsabbli mix-xoghlijiet kollha, kompriz allura x-xoghlijiet li saru mis-socjeta` Spinola Development Company Limited biex jitlesta l-flat (fol 37).
4) Minn naha tieghu l-attur jikkontendi illi l-inkarigu li gie moghti lilu kien jikkonsisti filli jiddisinja s-soqfa ghall-gypsum, jaghmel l-art tal-irham, jiehu hsieb il-fitted furniture kollu, l-bibien, l-appliances u l-air conditioning (fol 12). Huwa jghid li bhala konsulent kien responsabbli mis-supervizjoni tax-xoghlijiet (fol 13). Jinsisti pero` illi din is-supervizjoni kienet limitata ghax-xoghlijiet affidati lilu u mhux ukoll ta' dawk ezegwiti minn terzi. Dan hu sostenut ukoll mix-xhud Samuel Dimech (fol 18).
5) Il-konvenut u missieru Ronald Pace (fol 29) jilmentaw minn bosta difetti riskontrati minnhom fix-xoghlijiet, ahjar dettaljati fl-elenku ippreparat minn dan l-ahhar imsemmi xhud, esebit a fol 32. L-ilmenti sostanzjali kienu jirrigwardaw ix-xoghlijiet tal-plumbing u tal-elettriku ezegwiti mis-socjeta` Spinola Development Company Limited permezz tas-sotto-kuntratturi taghha. Ara fax tal-konvenut mibghut lil din is-socjeta` fl-24 ta' Jannar 2001 (fol 47). Ix-xhud Marjohn Cutajar (fol 44), impjegat ta' din is-socjeta` jghid li d-difetti gew rettifikati ghas-sodisfazzjoni tal-konvenut.

Premess dan li fuq intqal, huwa evidenti hafna illi f'kazijiet bhal dak in ezami dak li ghandu l-aktar importanza huwa x'ezattament ikun gie miftiehem bejn il-partijiet. Id-diffikoltajiet u n-nuqqas ta' qbil jinsorgu ghaliex il-partijiet ma jkunux ipprecizaw bil-miktub in-natura tal-kompitu li l-parti l-wahda tkun affidat lill-parti l-ohra u allura t-termini tal-ftehim ma jkunux gew espressment approfonditi kif jixraq u b'mod li ma jinqalax dizgwid wara.

M'hemmx dubbju illi l-arrangament li jidher li sar bejn l-attur appellant u l-konvenut kien dak li l-appellanti jippresta s-servizzi tieghu bhala konsulent, dizinjatur u bhala direttur ta' certi xoghlijiet. Inkariku dan li seta' jinghata taht kwalsiasi forma u mhux necessarjament bil-miktub. Fil-kaz ta' kontestazzjoni, mbaghad, il-prova tal-inkariku jkollha tigi supplita minn min jippresta s-servizzi

tieghu gjaladarba jkun hu li qed jagixxi ghall-hlas tal-kumpens.

Fil-kaz in ispece r-rapport kontrattwali raggunt bejn il-kontendenti jsib konferma fid-definizzjoni moghtija mil-ligi fl-Artikolu 1623 tal-Kodici Civili. In effetti d-definizzjoni hemm moghtija tadatta ruhha ghall-prestazzjonijiet assunti mill-attur. Mill-banda l-wahda l-attur kien obbligat li jippresta fl-interess tal-konvenut il-mansjonijiet fuq specifikati. Minn naha l-ohra l-konvenut kien obbligat li jirrimunerah taghhom.

Huwa ghalhekk kuntratt li minnu titwieled obbligazzjoni ‘di fare’. Obbligazzjoni din li fl-adempiment taghha l-attur kellu b’obbligu akbar jezegwixxi b’diligenza. Jinkombi ghalhekk fuqu l-piz li jipprova li huwa espleta skond l-istandard rikjest l-inkariku lilu moghti. Sta imbaghad ghal konvenut kommittent li jipprova li l-operat kien difettuz u li d-danni allegatament sofferti kienu l-konsegwenza ta’ negligenza fl-adempiment da parte tal-attur inkarigat.

F’sitwazzjoni bhal din il-kommittent ghandu r-rimedji koncessi lilu mid-disposizzjonijiet generali tal-ligi komuni, inter alia, r-rizoluzzjoni tal-ftehim minhabba inadempjent, jekk din tkun ghadha possibbli jew li jinsisti ghall-eliminazzjoni tad-difetti a spejjes tal-inkarigat jew ir-riduzzjoni proporzjonata tal-kumpens mitlub jew ir-rizarciment tad-danni f’kaz ta’ kolpa. Ara Artikolu 1069 tal-Kodici Civili.

Issa fil-kaz prezenti l-konvenut appellat isostni illi l-vizzji denotati minnu fix-xoghlijiet ezegwiti kienu dovuti ghall-fatt tan-nuqqas ta’ sorveljar u kontroll adegwat da parte tal-attur.

Fir-rigward il-Qorti Taljana ta’ Kassazzjoni (**Numru 3264, 22 ta’ Marzu 1995**) irriteniet illi “l’obbligazione del direttore dei lavori, che per conto del committente e` tenuto a controllare la regolarita` ed il buon andamento dell’opera man mano posta in essere del costruttore, costituisce un’obbligazione di mezzi (e cioe di comportamento), non gia di risultato, in quanto ha per oggetto la prestazione di

un opera intellettuale che non si estrinseca, nemmeno in parte, in un risultato di cui si possa cogliere tangibilmente la consistenza, non sfociando in un’opera materiale”.

Naturalment din l-obbligazzjoni ta’ imgieba biex tigi dikjarata nsodisfacenti trid necessarjament tkun korrelatata ma’ dawk ix-xoghlijiet li taghhom il-parti tkun giet affidata s-sorveljar.

Fuq l-istregwa tal-atti processwali din il-Qorti ma tistax toqghod b’affidament fuq il-versjoni sostenuta mill-konvenut appellat fejn jadduci responsabilita` fl-attur ta’ nuqqas ta’ sorveljar anke fir-rigward ta’ dawk ix-xoghlijiet li skond il-kuntratt tal-akkwist tal-flat kellhom isiru mis-socjeta` venditrici. Dan in bazi ghal dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) Il-konvenut ma llimitax ruhu biss ghas-semplici allegazzjoni verbali fir-rigward izda adduca wkoll illi l-konferiment lill-attur tar-responsabilita` ta’ sorveljanza ghax-xoghlijiet da parte tas-socjeta` Spinola Development Company Limited kienet tirrizulta wkoll minn ittra li hu allegatament kien baghat lil din il-kumpanija. Ittra din li hu ipprometta li jesebixxi izda fil-fatt baqa’ ma pproduciex.
(2) Li kieku verament l-attur kien hekk responsabbli wiehed logikament kien jistenna illi l-konvenut kien jikteb lill-attur biex jaghmel ix-xoghlijiet rettifikatorji opportuni u mhux li jibghat fax lis-socjeta` venditrici biex telimina d-difetti u dan minghajr biss ma jikkopja lill-attur.
(3) Effettivament dawn ix-xoghlijiet rimedjali twettqu mill-imsemmija socjeta` venditrici. Dan jirrizulta mix-xhieda ta’ Marjohn Cutajar impjegat ta’ din is-socjeta` (fol 44). Fihom l-attur ma kien involut bl-ebda mod, lanqas fejn tidhol is-sorveljanza u kontroll taghhom. Huwa presumibbli li dawn l-istess xoghlijiet saru a spejjes ta’ din il-kumpanija, u la tal-attur, u wisq anqas tal-konvenut, billi dan, nonostante l-weghda tieghu (fol 38), baqa’ ma pprezenta l-ebda kontijiet fir-rigward.

Fuq il-bazi ta’ dawn l-osservazzjonijiet din il-Qorti ma tarax kif tista’ ssostni l-ewwel eccezzjoni illi x-xoghlijiet li taghhom kien direttament responsabbli l-attur twettqu

mhux skond l-arti u s-sengha. Apparti l-fatt illi l-allegazzjoni tal-konvenut f'dan il-kuntest ma tinsab sostenuta minn ebda perizja, lanqas wahda ex-parte, jirrizulta mill-atti illi effettivament il-konvenut inizja proceduri separati ghad-danni. Proceduri dawn illi gjaladarba t-talba ghas-soprasessjoni giet michuda jibqghu mpregudikati ghal dik li hi identifikazzjoni tad-danni u tar-responsabilita`. Dawn pero` in bazi ghal konsiderazzjonijiet premessi, u fuq ir-rizultanzi f'din l-istanza, ma jistghux jinnewtralizzaw id-dritt tal-attur ghall-hlas tal-kumpens lilu dovut. Kumpens raffigurat fil-kont a fol 15 u li ma giex kontestat ghal dak li hu kwantum mill-konvenut.

Fil-fehma ta' din il-Qorti ghalhekk, l-aggravju ta' l-appellanti hu wiehed gustifikat.

Ghal dawn il-motivi s-sentenza appellata qed tigi revokata u t-talba tal-attur ghall-hlas tas-somma minnu reklamata milqugha. Ghaldaqstant il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' elfejn tmien mija u tmienja u ghoxrin lira, seba' u sittin centezmu (Lm2828.67,0) bilanc dovut ghall-operat tal-istess attur, kompriz l-interessi kif mitlub fl-Avviz.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jibqghu a kariku tal-konvenut appellat.

< Sentenza Finali >

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