PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 2 ta' Frar, 2001

Numru 63

Citaz. numru 398/87 DS

Edward Balzan ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` A.J.C. Company Ltd.
vs
Joseph Cutajar

Illum, 2 ta' Frar 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-18 ta' Mejju 1987 li permezz taghha l-attur nomine wara li ppremetta:

Illi l-attur nomine huwa kreditur tal-konvenut fis-somma ta' sbatax il-elf tmien mija u wiehed u disghin liri Maltin, sitta u tletin centezmu u seba millezmi (Lm17,891.36,7) rappresentanti xoghol ta' bini b'impjegati,

materjal u trasport li ghamel l-attur nomine fuq inkarigu u fl-interess tal-konvenut, liema somma hija bilanc ta' somma akbar skond kif jirrizulta mill-annessi dokumenti markati "A", "B", "C" u "D" rispettivament.

Illi l-konvenut gie inutilment interpellat ihallas dana l-ammont.

talab lil din il-Qorti:

1. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur nomine is-somma ta' Lm17,891.36,7 dovuta kif inghad.

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

1. Illi d-domanda hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, ghaliex certament l-eccipjent m'ghandux ihallas lill-attur is-somma mitluba ta' Lm17,891.36,7, u dana ghaliex ix-xoghol esegwit mill-attur nomine huwa hafna difettuz, ma sarx skond is-sengha u l-arti; fil-kont tal-attur hemm diversi kwantitajiet zejda, hemm rati mhux miftehma, u nuqqasijiet u difetti ohra li ghandhom jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet tat-18 ta' Jannar 1988 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata wara li jiehu konjizzjoni tat-talbiet ta' l-attur u l-eccezzjonijiet tal-konvenut u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa;

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

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li s-socjeta attrici kienet giet inkarigata mill-konvenut biex taghmel xoghol ta' kostruzzjoni fil-Hamrun. Is-somma globali mitluba mill-attur nomine kienet ta' Lm70,891.36,7 li minnhom il-konvenut hallas Lm53,000 akkont. Is-socjeta` attrici ntavolat din il-kawza biex il-konvenut ikun ikkundannat ihallas is-somma bilancjali ta' Lm17,891.36,7. Il-konvenut jidhirlu li m'ghandux ihallas tali ammont minhabba difetti fix-xoghol, kwantitajiet zejda u rati mhux miftehma.

Il-perit tekniku l-ewwel ghamel xi osservazzjonijiet preliminari dwar ir-rati qabel ma ghadda biex jezamina dettaljatament il-kont mahrug mill-A.I.C. Jo Borg (Dok. C a fol. 7 tal-process kif rivedut bid-Dok. B a fol. 6 tal-process biex is-somma pretiza giet tammonta ghal Lm64,737.65,7) li kien il-perit inkarigat mill-konvenut biex jitwettaq il-progett in kwistjoni u l-kont mahrug mill-attur nomine (Dok. D a fol. 8 u 9 tal-process ghas-somma pretiza ulterjuri ta' Lm6153.71) ghal xi xoghlijiet li ma kinux inkluzi fil-kont tal-Perit Borg.

Effettivament il-perit tekniku beda biex jaghmel revizjoni f'zewg partiti fil-kont ta' l-A.I.C. Borg: fir-rata tal-qatran u fil-prezz ghat-tindif ta' giebja. Dwar ir-rata tal-qatran huwa qal li r-rata vigenti fiz-zmien li saru x-xoghlijiet kienet ta' madwar hamsin centezmu (50c0) kull jarda kwadra u ghalhekk il-prezz ghal kull qasba kwadra kien ta' madwar zewg liri u tnejn u sittin centezmu (Lm2.62). Dan ghalhekk ifisser li l-prezz ta' Lm2.50 ghal kull qasba kwadra kif sostna l-konvenut kien aktar verosimili. Ghalhekk il-partita numru 23 fid-Dok. C (a fol. 7 tal-process)

trid titnaqqas b'**Lm360.08**. Dwar it-tindif tal-giebja (imsemmija fid-Dok. DP4 esebit mill-attur nomine) il-konvenut qal li ftiehem verbalment li l-prezz kellu jkun ta' Lm180. Fid-Dok. C din tinsab imnizzla bhala partita numru 31 mnejn jirrizulta li l-Perit Borg hareg stima ta' Lm250. Billi l-attur nomine stess xehed li kienu rrevedew ir-rati u ftehmu fuqhom u esebixxa l-imsemmi Dok. DP4, korrettement il-perit tekniku sostna li l-prezz kellu jkun dak li rrizulta miftiehem fl-imsemmi dokument, u cioe` Lm200. Ghalhekk il-partita numru 31 trid tonqos b'**Lm50**. Preliminarjament ghalhekk il-perit tekniku naqqas l-ammont ta' Lm64,737.65,7 bis-somma ta' **Lm410.08** biex ihalli bilanc ta' **Lm64,327.57,7**.

Dwar il-kontestazzjoni tal-konvenut tal-kont tal-Perit Borg, il-perit tekniku osserva li l-konvenut qieghed jikkontesta dan il-kont kwazi fuq kull partita. Dan jirrizulta mill-kontegg komparattiv ipprezentat mill-konvenut Dok. K6. Inoltre l-konvenut hejja kont separat (Dok. K5) mghejun minn huh Carmelo Cutajar. Filwaqt li l-konvenut xehed illi dan id-dokument huwa bbazat fuq il-kejl li ha ma' huh wahedhom u jinkludi xi kalkoli mehuda meta kejjel il-Perit Borg, Carmelo Cutajar xehed illi l-kont huwa bbazat fuq il-kejl mehud mal-Perit Borg. Id-divergenzi jammontaw ghal 20% tal-valur imkejjel mill-Perit Borg u 80% tal-valur tal-kont mahrug mis-socjeta` attrici. Il-perit tekniku kompla osserva li nonostante dawn id-differenzi, il-konvenut baqa' ghaddej bil-progett billi biegh u ttrasferixxa xi garaxxijiet lil terzi u kkompleta l-bini tieghu u beda juzah ghall-iskopijiet tieghu u b'hekk certu xoghol ma jistax jitkejjel ghaliex proprjeta` ta' terzi. Barra minn hekk, id-differenzi fil-kejl huma ta' natura tali li biex jergghu jigu vverifikati dettaljatament il-bini kollu jrid jigi mifli sew billi jsiru skavi u investigazzjonijiet sufficjenti halli jigu spezzjonati l-livelli, qisien u dettalji ohra tal-pedamenti kif ukoll

jinhattu xoghlijiet ta' kopertura ta' l-istruttura biex dina tinkixef fit-totalita` taghha. Stante l-ilment tal-konvenut, wiehed jista' jasal biex ighid ukoll li l-membri strutturali tal-konkos iridu jinfethu biex jigi verifikat x'hadid ghandhom. Huwa ddeskriva din bhala sitwazzjoni "assurda".

Mill-provi rrizulta li l-kejl dam sejjer ghal diversi xhur u saru konstatazzjonijiet mill-Perit Borg *a tempo vergine*. Il-perit tekniku nnota wkoll l-atteggjament tal-konvenut li jimponi rati hu u li rrizerva li jhalli rati ohra pendenti biex jigu miftehma aktar 'il quddiem – atteggjament li ovvjament jaghti lok ghal kontestazzjoni. Ghalhekk kien ta' l-opinjoni li l-unika soluzzjoni kienet li jadotta l-kont tal-Perit Borg (Dok. B kif emendat bid-Dok. C) u jillimita ruhu ghal skrutinju tal-kontestazzjonijiet tal-konvenut kif ipprezentati fid-Dok. K6 ghar-rigward ta' rati u prezzijiet. Huwa qal li fil-fehma tieghu ezercizzju ta' kejl mhuwiex ser jaghti rizultat komprensiv, dettaljat u preciz aktar milli diga` ttiehed u kwindi jkun inutili; inoltre jidhirlu li meta hareg il-kont il-Perit Borg u rrevedieh, diga` kien stharreg il-kejl sew u adotta l-qisien u metodu ta' kejl li dehrlu li kien l-aktar gust. Kompla jghid li huwa konvint li hemm fejn il-konvenut seta' kellu ragun daqs kemm hemm fejn seta' kellhom ragun l-atturi. Irrefera ghan-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut fejn jaghmel kummenti dwar il-kejl tal-hadid mahrug mill-Perit Borg (Dok. DP7); l-ewwel kumment tal-konvenut dwar it-tul ta' hadid fil-pilastri tal-garaxxijiet jaghti x'jifhem illi l-konvenut qies it-tul tal-vireg bhala l-gholi tal-pilastri izda dan mhuwiex korrett ghaliex il-vireg ikunu mghawgin forma ta' "L" fit-tarf t'isfel biex jintrabtu mal-bazi tal-pilastri. Dan jaghti x'jifhem li hemm certi inkorrettezzi wkoll fil-kejl tal-konvenut u jsahhah ulterjorment il-fehma tal-perit tekniku li dwar gbir ta' qisien u kejl fic-

cirkostanzi l-aktar soluzzjoni gusta hija li jigi addottat il-kejl tal-Perit Borg.

Il-Qorti ezaminat ix-xiehda u d-dokumenti esebiti u hija tal-fehma li l-perit tekniku kien ghaqli meta kkonkluda mill-apprezzament li ghamel li ghandu jadotta l-kejl tal-Perit Borg li ukoll xehed fid-dettall dwar il-kejl li ha u liema process dam sejjer fuq perijodu twil ta' zmien. Wara kollox il-Perit Borg kien il-perit inkarigat mill-konvenut stess u huwa xehed li waqt il-bini kien imur spiss, gieli tliet darbiet fil-gimgha u ma kienx hemm kwistjonijiet bejn il-partijiet salv xi divergenzi fuq hwejjeg zghar. Il-kwistjonijiet inqalghu meta beda jsir il-kejl u li gieli gara li z-zewg partijiet, wara li jkun stabbilixxa l-kejl hu, jibqghu jinsistu li l-kejl taghhom kien tajjeb.

Konsegwentement il-perit tekniku analizza l-kontestazzjonijiet li ghamel il-konvenut dwar id-diversi partiti fil-kont tal-Perit Borg, liema analizi tinsab fil-paragrafi 64 sa 94 tar-relazzjoni peritali u li ghalihom qed issir referenza. Minn hemm jirrizulta li huwa kompla naqqas mill-kont is-somma ta' **Lm416.04**. B'hekk il-kont finali kellu jkun ta' **Lm63,911.53,7** bi tnaqqis fil-partiti numri 5, 13, 16 u 29 (apparti l-partiti 23 u 31 fuq indikati) u zieda fil-partita 30.

Dwar il-kont ta' l-attur nomine Dok. D, il-perit tekniku kkonfronta l-kejl u konteggi taz-zewg partijiet peress li ma rrizultax li dan tkejjel mill-Perit Borg, b'dan li f'dan il-kont naqqas diversi partiti (29 sa 37 u 39 sa 41) li dehrlu kienu komprizi fil-kejl li kien ittiehed u ghalhekk inkluz fil-kont mahrug mill-Perit Borg. Apparti dan ghamel tnaqqis f'xi partiti ohra. Il-Qorti, a skans ta' ripetizzjoni, tirreferi ghall-paragrafi 101 sa 116 tar-

relazzjoni peritali. B'hekk huwa naqqas il-pretensjoni attrici fir-rigward tad-Dok. D ghas-somma ta' **Lm2941.62,4**.

Fir-rigward ta' l-ilmenti tal-konvenut dwar xoghol difettuz u mhux maghmul skond is-sengha u l-arti, il-perit tekniku osserva li nonostante l-ilmenti tieghu dwar allegati deficjenzi strutturali, il-konvenut ma ghamel xejn biex jikkoregihom izda kkompleta l-progett u sahansitra biegh numru ta' garaxxijiet. Huwa ghalhekk ikkonkluda li fejn jigu kkonfermati l-allegazzjonijiet tal-konvenut ghandha titnaqqas somma mill-ammont dovut biex taghmel tajjeb ghal tali nuqqas.

Huwa osserva li s-socjeta` attrici wiegbet ghal uhud mill-allegazzjonijiet. Fir-rigward tal-kontrabejt Edward Balzan xehed li meta raw illi l-kontrabejt kellu "hairline cracks" fih, offrew lill-konvenut li jirrangawlu u hu jhallas il-bilanc li kien fadal hlief ghal "retention". Ipprovdewlu *sealer* izda ndunaw li kien applikah hazin. Qal ukoll li meta kienu qed ikejlu ra roqgha umdita` f'hajt fil-*basement* u offra li jirrangah permezz ta' *liquid silicone injection*. Il-perit tekniku kkonferma li fil-fatt jezistu tbajja' ta' umdita` u difetti estetici f'xi membri strutturali. Huwa ghadda biex jillikwida l-kumpens ghal xoghol hazin fl-ammont ta' **Lm1000**.

Il-Qorti hawn ukoll ma tara l-ebda raguni biex tvarja mill-konkluzjoni raggunta mill-perit tekniku peress li jekk hemm xoghol hazin huwa gust li mill-kont jitnaqqas dak l-ammont li jidher mehtieg biex jaghmel tajjeb ghal tali difetti.

Konsegwentement il-konteggi finali huma dawn:

Lm63,911.53,7 + Lm2,941.62,4 = Lm66,853.16,1 - Lm1,000 = Lm65,853.16,1. Billi l-konvenut hallas akkont is-somma ta' Lm53,000, issa baqaghlu jhallas ghas-saldu l-bilanc ta' **Lm12,853.16,1**.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' t-talba attrici limitatament kif intqal u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici s-somma ta' Lm12,853.16 bl-imghax kif mitlub u bl-ispejjez li jithallsu kwantu ghal terz mill-attur nomine u kwantu ghal zewg-terzi mill-konvenut.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur