MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 823/1987/2

Perit Carmelo Falzon u b'digriet tat-18 ta' Ottubru, 2001, l-atti gew trasfuzi f'isem martu Sarah, Simon Falzon f'isimha proprju u bhala mandatarju tal-assenti, huwa John Falzon, Angela mart il-Perit Arkitett Raymond Demicoli; wara l-attur miet fis-6 ta' Novembru, 1999

Vs

Dottor Maurice Decesare ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' "Demayer Limited", u Paul Bajada

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fid-29 ta' Ottubru, 1987, li in forza taghha, wara li ppremetta illi;

F’kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-sebgha (7) ta’ Settembru, 1979 (Dok A) il-konvenut Paul Bajada kien xtara minghand is-socjeta’ Falarch Company Limited parti diviza mill-ghalqa *ossia* art denominata Bir it-Tut fil-kontrada ta’ San Gorg limiti ta’ San Giljan.

Fl-istess kuntratt kien gie bonarjament miftiehem bejn l-attur u l-konvenut Paul Bajada illi l-imsemmi Paul Bajada accetta u obbliga ruhu, ghalih u ghas-successuri aventi kawza minnu li jinkarika lill-attur bhala Perit Arkitett ghal kostruzzjoni ta’ kwalsiasi benefikati edilizji li kellhom isiru fuq l-imsemmi art;

Skond l-istess kuntratt kien gie miftiehem illi l-attur ikun intitolat ghad-dritt professjonali tieghu ta’ sitta (6) fil-mija fuq il-valur ta’ xoghol preparatorju u ta’ kostruzzjoni fuq l-imsemmija art;

Il-konvenut Paul Bajada biegh l-imsemmija art lill-konvenut “Demayer Limited” u dana permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela tat-8 ta’ Marzu, 1985 (Dok B).

Il-konvenuti “Demayer Limited” ghamel kostruzzjoni ta’ benefikati edilizji fuq l-imsemmija art minghajr ma kien gie inkarigat l-attur bhala Perit Arkitett kif kien gie miftiehem fl-imsemmi kuntratt tas-sebgha (7) ta’ Settembru, 1979 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.

Ix-xoghol in kwistjoni gie ultimat u ghalhekk l-attur huwa ntitolat ghal kumpens skond l-imsemmi klawsola kuntrattwali.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex tiddikjara:

1. Illi l-attur ghandu jigi kumpensat ghad-drittijiet professjonali li talvolta kienu jigu mhallsa lilu bhala Perit in konessjoni ma xoghol preparatorju u ta’ kostruzzjoni fuq l-art imsemmija.

2. Li l-Qorti tillikwida l-ammont hekk dovut u jekk hemm bzonn bin-nomina ta’ Periti nominandi.

3. Tikkundanhom ihallsu lill-attur l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-8 ta’ Jannar, 1987, tas-6 ta’ Marzu 1986 u ta’ l-20 ta’ Awissu, 1986 u bis-subizzjoni tal-konvenuti u bl-interessi mid-dati ta’ l-ittra ufficjali.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut *nomine* li in forza taghha eccepixxa illi;

1. Fl-ewwel lok il-klawsola imsemmija fic-citazzjoni formanti parti mill-kuntratt tas-7 ta’ Settembru, 1979, hija invalida u mhux enforzabbli, ghax tikkozza mall-liberta’ tal-proprjetarju li jiddisponi minn hwejjgu kif irid.

2. Subordinatament, din hi obbligazzjoni assunta minn Paul u Carmel Bajada personalment versu l-attur personalment li ma kienx il-venditur fuq dak il-kuntratt u deher biss biex jircevi xi pagamenti dovuti mis-socjeta’ venditrici, ma torbotx lill-aventi kawza tal-ahwa Bajada, jekk ma tigix imposta fuq tali aventi kawza espressament. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-esponent, din il-klawsola ma ssemmietx u ghalhekk qatt ma inholoq rapport guridiku bejn l-attur u l-esponent *noe*. *Se mai* l-attur jista’ jagixxi kontra l-ahwa Bajada, imma mhux kontra l-esponent *noe.*

3. F’kull kaz l-obbligu tal-ahwa Bajada kien li jinkarigaw lill-attur li jaghmel ix-xoghol fil-kwalita’ tieghu ta’ perit. Jekk dan ma jsirx l-attur ma jistax jippretendi il-*fees*, ghax dawn huma necessarjament marbuta mall-fatt li hu jkun wettaq dan ix-xoghol ta’ perit. Din hi obbligazzjoni li mhux enforzabbli u ladarba jigri, kif gara f’dal-kaz, li l-attur in effetti ma giex inkarigat bhala perit, ma jistax jenforza din l-obbligazzjoni b’mezz legali u inqas u inqas jista’ umbaghad jippretendi *fees* ta’ xoghol li hu ma jkunx ghamel.

4. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat li l-konvenut Paul Bajada, ghalkemm notifikat bl-att tac-citazzjoni, naqas li jressaq nota tal-eccezzjonijiet;

Rat id-digriet tal-Onorabbli Qorti tal-Kummerc tat-13 ta' April, 1988, li in forza tieghu gie mahtur bhala perit legali l-avukat Dottor Philip Manduca sabiex bl-assistenza tal-perit tekniku, l-AIC Joseph Jaccarini, jirrelata dwar it-talba jew it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat in-Nota tal-Osservazzjonijiet tal-attur tat-13 ta' Settembru, 1994;

Rat ir-rapport tal-perit legali minnu pprezentat fl-24 ta' Ottubru, 1995, u mahluf fl-udjenza tal-21 ta' Marzu, 1996;

Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti fis-16 ta' Ottubru, 1996, li in forza taghha cahdet bhala infondata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Decesare *nomine*, u laqghet it-tieni eccezzjoni tieghu, u konsegwentement cahdet it-talbiet attrici fil-konfront ta' l-istess konvenut Decesare *nomine*, bl-ispejjez ta' l-istanza kontra l-istess konvenut *nomine* jithallsu mill-attur, hlief dawk relattivi ghal ewwel eccezzjoni li ghandhom jithallsu mill-konvenut *nomine*. Il-Qorti ordnat ukoll il-prosegwement tal-kawza fil-konfront tal-konvenut l-iehor Paul Bajada.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-27 ta' Novembru, 1996, li in forza tieghu gie nominat l-AIC Austin Attard Montaldo sabiex jillikwida l-kumpens dovut lill-attur *a tenur* tat-tieni domanda;

Rat ir-rapport ipprezentat mill-perit tekniku fis-16 ta' Frar, 2004, u minnu mahluf fl-udjenza tat-30 ta' Marzu, 2004;

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

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat il-verbali tas-seduti u l-inkartament tal-periti gudizzjarji;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-7 ta' Settembru, 1979, is-socjeta' Falarch Company Limited bieghet lil Paul Bajada parti diviza mill-ghalqa *ossia* art denominata *"ta' Bir it-Tut"* fil-kontrada ta' San Gorg limiti ta' San Giljan, u fuq l-istess art il-kompratur obbliga ruhu, ghalih, ghas-successuri aventi *causa* minnu, li jinkariga lill-Perit Carmelo Falzon ghal kostruzzjoni ta' kwalsiasi benefikati edilizji li jsiru fuq l-art in vendita', u ta' dan is-servizz fil-kwalita' tieghu ta' perit, huwa ikun intitolat ghal *fees* tieghu ta' 6% fuq il-valur tax-xoghol preparatorju u kostruzzjoni.

Il-kompratur Paul Bajada biegh din l-art lis-socjeta' Demayer Limited b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela tat-8 ta' Marzu, 1985. F'dan il-kuntrat, il-venditur Bajada ma imponiex kundizzjoni fuq is-socjeta' xerrejja li tinkariga lill-Perit Carmelo Falzon bhala perit inkarigat mill-izvillup ta' dik il-bicca art. Fil-fatt, kien gie inkarigat perit iehor, il-Perit Edwin Abela, biex jizvilluppa l-art f'isem is-socjeta' xerrejja, li da parti taghha zvilluppat l-art billi bniet *Sports Centre* u *Century Cinema Centre.* L-attur qies li dan sar bi ksur tal-obbligazzjoni imposta favur tieghu bil-kuntratt tas-7 ta' Settembru, 1979.

Din il-Qorti, bis-sentenza preliminari taghha tas-16 ta' Ottubru, 1996, iddikjarat, fl-ewwel lok, li dik il-klawsola kienet valida u ma kienet tilledi ebda principju ta' dritt pubbliku, u hija enforzabbli. Fit-tieni lok, iddikjarat li dik l-obbligazzjoni kienet assunta minn Paul Bajada *a favur* l-attur, u dik l-obbligazzjoni ma kienetx torbot lill-konvenut

nomine, peress li dan ma kienx parti fuq dak il-kuntratt. Ghalhekk, it-talba tal-attur fil-konfront tal-konvenut *nomine* giet michuda.

L-attur, issa, qed ikompli dawn il-proceduri fil-konfront ta' Paul Bajada, li kien dak li obbliga ruhu fil-konfront tieghu li juza s-servizzi tieghu ghall-izvillup ta' dik l-art. L-attur, bhala beneficcjarju accettant ta' dak li gie patwit favur tieghu fuq il-kuntratt tas-7 ta' Settembru, 1979, ghandu azjoni diretta u personali kontra d-debitur tal-obbligazzjoni ghal ezekuzzjoni tal-istess jew, alternattivament, ghad-danni (ara s-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza "Difesa vs HSBC Life Assurance (Malta) Ltd, deciza fid-9 ta' Ottubru, 2003). F'dan l-istadju, mhux aktar possibbli l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni assunta favur l-attur, u dana peress li, bhala fatt, l-izvillupp tal-art gie komplut u dan sar taht id-direzzjoni u supervizzjoni ta' perit iehor. L-attur, ghalhekk, qed jitlob id-danni, u kif hu xehed u kkonferma, hu jrid li l-Qorti tistabilixxi l-proporzjoni tad-drittijiet professjonali dovuti lilu tali gie michud milli jaghmel l-istess xogholijiet. Hu zied jghid li kien qed jippretendi anqas minn 6%, u kien qed jibbaza t-talba tieghu fuq *"loss of income"*.

Il-perit tekniku, bl-assistenza tal-Perit Edwin Delia, li kien inkarigat mill-izvillup tas-sit in kwistjoni, ezamina l-pjanti u dokumenti ohra in konnessjoni maz-zewg binji indikati, u kkonkluda li l-*Sports Centre*, li kien inbena fis-snin 1994-1995, kien sewa Lm84,000, gebel u saqaf inkluz il-materjal u *labour*, waqt li s-*Cinema Centre* kien sewa Lm310,000, gebel u saqaf inkluz il-materjal u *labour*, u dan skond kif inbena fis-sena 1983. *A bazi* ta' dawn il-figuri, il-perit tekniku qies li l-flus dovuti lill-attur skond il-kuntratt tas-7 ta' Settembru, 1979, jammontaw ghal Lm23,640.

Din il-figura, *pero'*, tekwivali ghad-dritt dovut lill-attur li kieku hadem fuq dan il-progett; jirrizulta, *pero'*, li hu ma hadimx fuq dan il-progett u huwa wisq probabbli li l-hin li kien jalloka fuq dan il-progett, kieku kien involut fih, ma giex mohli, izda gie allokat mill-istess attur f'xoghol iehor li rrendielu qliegh. Fi kliem iehor, peress li l-attur ma kienx involut fl-izvillup tas-sit in kwistjoni, huwa kellu l-

opportunita' jinvolvi ruhhu f'xoghol iehor li ma kienx ikollu l-hin iwettaq kieku hadem fuq l-izvillup in kwistjoni. *Kwindi*, l-qliegh li ghamel mix-xoghol l-iehor ghandu jitnaqqas mill-flus li l-attur kien ikollu dritt jiehu kieku hadem fuq il-progett in kwistjoni, u dana fid-dawl tal-principju li d-danni ghandhom ikunu reali, u jekk kreditur tal-obbligazzjoni jirnexxielu jigbor imqar parti minn dawk id-danni minn sors iehor, ma jistax jitlob rinbors ta' dawk l-istess danni minghand id-debitur tal-obbligazzjoni (ara, bhala rifless ta' dan, il-kawza "Eder vs Bajada", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu,1985).

F'dan il-kaz, *pero'*, ma giex muri x'kien id-dhul tal-attur mix-xoghol l-iehor li wettaq fiz-zmien li suppost kellu jkun involut fil-progett in kwistjoni, u l-Qorti trid, ghalhekk, bil fors timxi *arbitrio et boni viri*. Mhux probabbli li l-attur kien, f'dak l-istess zmien, involut fuq progetti ta' dak il-kobor u entita', u *kwindi* d-dritt li gie mcahhad minnu kien zgur wiehed konsiderevoli.

Il-Qorti hasbet fit-tul fuq il-kwistjoni, u tqies li, mehud kont tas-sitwazzjoni tal-bini f'pajjizna, huwa wisq probabbli l-attur irnexxielu jigbor 2% tal-flus li kien ikun intitolat ghalih fuq il-progett in kwistjoni. Ghalhekk, fuq bazi ta' probabbilita' u *arbitrio et boni viri*, il-Qorti qed tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi, bhala successuri tal-Perit Falzon, fl-ammont ta' Lm15,760 (4% ta' Lm394,000).

Dan il-kumpens ghandu jithallas mill-konvenut Bajada *ai termini* tal-kuntratt tas-7 ta' Settembru, 1979, ghax din l-obbligazzjoni li hu assuma favur il-Perit Falzon, ghandha titqies bhala parti mill-konsiderazzjoni li hu *"hallas"* ghal akkwist tal-art.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, u ghal fini tat-tielet talba, tikkundanna lill-konvenut Paul Bajada ihallas lill-atturi s-somma ta' Lm15,760 (hmistax il-elf, seba' mija u sittin lira Maltin) bhala kumpens, u dana bl-imghax legali mis-6 ta' Marzu, 1986, sal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza, hlief ghal dawk *gia* decizi, jithallsu mill-konvenut Paul Bajada.

< Sentenza Finali >

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