MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2005

Citazzjoni Numru. 166/1993/2

Il-Perit Noel Debattista bhala Direttur, ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Property Maintenance Ltd, u b' digriet tas-26 ta' Lulju, 2005, il-Qorti ordnat li l-isem tas-sojceta' attrici jinbidel ghal-Vassallo Builders Ltd.

-vs-

Joseph Bugeja

Illum,
Kawza nru;

Il-Qorti;

Rat l-atti tac-citazzjoni ppresentat mis-socjeta' attrici fit-12 ta' Frar, 1993 li in forza taghha, wara li ppremettiet:

Illi l-konvenut huwa debitur tal-attur nomine fl-ammont ta' LM2, 759.57,0 bilanc minn somma akbar, rapprezentanti valur ta' xoghol ta' kostruzzjoni esegwit u materjal fornit

mill-attur nomine fuq inkarigu tal-konvenut, fil-kors tal-kostruzzjoni ta’ fond bla numru u bla isem kostruwit fuq plot numru 278, Santa Margerita Estate, Mellieha.

Illi nonostante diversi talbiet ghall-hlas, il-konvenut baqa’ inadempjenti u ma hallasx.

Talab ghalhekk lil konvenut jghid ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m’ ghandhiex din il-Qorti: -

1. Tikkundannah ihallas lill-attur nomine l-ammont ta’ LM2759.57,0 bilanc minn somma akbar, rappresentanti valur ta’ xoghol ta’ kostruzzjoni esegwit u materjal fornit mill-attur nomine fuq inkarigu tal-konvenut fil-kors tal-kostruzzjoni ta’ fond bla numru u bla isem, kostruit fuq plot numru 278, Santa Margerita Estate, Mellieha.

Bl-ispejjez u bl-imghax ta’ 8% sena mid-data tal-prezentata ta’ din ic-citazzjoni sal-effettiv pagament, kontra l-konvenut li gie ngunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi: -

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur nomine.

2. Ma hemm l-ebda ammont dovut mil-konvenut lil attur nomine, anzi ghal-kuntrarju kif jirrizulta waqt il-kawza l-attur nomine abbanduna il-kuntratt tal-appalt u l-obbligi tieghu biex ilesti ix-xogholijiet miftehma sad-data iffissata u accettata minnhu stess u b’ hekk tilef ir-retention money skond it-termini tal-kuntratt bejn il-partijiet minbarra illi kkaguna danni kbar lil-konvenut li kellu iqabbad kuntratturi ohra biex ikomplu u ilestu ix-xogholijiet u ifornu materjal u equipment bi prezz ghola minn dak gia’ miftihem bejn il-partijiet.

3. Illi inoltre l-attur nomine ikkaguna danni ohra ingenti lil-konvenut talli ma lestiex ix-xogholijiet kollha entro it-

terminu minnu assunt u id-dewmien ezagerat u eventwalment l-abbandun minn naha tieghu tal-kuntratt ikkaguna danni lil-konvenut bhala rizultat ta' 'loss of earnings' stante illi l-konvenut kien gia' dahal f' kuntratt ta' kiri ma terzi b' effett mid-data meta il-fond kellu jkun lest.

4. Illi l-attur ghamel xoghol hazin li ma sarx skond is-sena u hemm difetti serji minhabba materjal uzat mhux ta' kwalita' tajba kif ukoll minhabba 'poor finish' u xoghol difettuz u mhux ta' kwalita'.

5. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju il-konvenut gia' hallas lill-attur izjed mill-ammont dovut u ghalhekk l-attur nomine ghandu jirrifondi l-ammont zejjed li thallas.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet moghti fit-22 ta' April 1993, li in forza tieghu gie ordnat li din il-kawza u dik fl-ismijiet inversi, citazzjoni numru 310/93, jimxu flimkien;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 1995 li in forza tieghu gie mahtur l-Avukat Dr Kris Borg sabiex bl-assistenza tal-AIC Michaelangelo Refalo jirrelata fuq it-talba attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet u jaghmel l-osservazzjonijiet li jidhirlu opportuni fuq il-kaz;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-periti gudizzjarji;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mismugha mill-periti gudizzjarji;

Semghet il-provi imressqa quddiema mill-partijiet;

Rat ir-rapport ippresentat mill-periti gudizzjarji fit-30 ta' April, 2004, li gie mahluf mill-Avukat Dr. Kris Borg fl-udjenza tal-10 ta' Dicembru, 2004 u mill-perit tekniku l-AIC Michaelangelo Refalo fl-udjenza tal-20 ta' Jannar, 2005;

Rat it-talba maghmula mill-konvenut biex jeskuti lill-periti;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-10 ta’ Marzu, 2005, li in forza tieghu ordnat lill-konvenut sabiex jippresenta lista tad-domandi li hu jixtieq li jistaqsi lill-periti u dan sa mhux aktar tard mid-29 ta’ April, 2005, jinnotifika dawn id-domandi lill-periti u lid-difensuri tal-kontroparti, u ffisat hin u appuntament ghas-smiegh tal-periti gudizzjari in eskussjoni;

Rat li l-konvenut mhux biss naqas li jottempera ruhu ma dan id-digriet, izda ippretenda u talab li l-appuntament li nghata ghas-smiegh tal-periti in eskussjoni jithassar ghax l-Avukat tieghu kellu kawzi ohra quddiem il-Qorti t’ Ghawdex;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-16 ta’ Gunju 2005, li biha cahdet it-talba ghal-differiment u, fic-cirkostanzi, cahdet it-talba ghall-eskussjoni tal-periti gudizzjarji;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Rat li l-kawza thalliet ghalum ghas-sentenza;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Il-konvenut f’ din il-kawza kien proprjetarju ta’ bicca art fabbrikabbli gewwa Triq Ghajn Zejtuna, Santa Maria Estate, Mellieha, li hu kein akkwista b’ att tan-Nutar Dottor George Cassar tat-12 ta’ April, 1988. Il-konvenut beda x-xoghol ta’ qtugh ta’ blat u fil-31 ta’ Awissu, 1989, dahal f’ kuntratt ma certu Charles Tonna, b’ isem Phoenix Pools Ltd, ghal-bini ta’ swimming pool, bl-attrezzi kolhla mehtiega ghat-thaddin taghha, ghas-somma ta’ Lm5046. Ix-xoghol tas-swimming pool kellu jitlesta fi zmien xahrejn. Fid-29 ta’ Settembru, 1989, il-konvenut iffirma kuntratt iehor mal-istess socjeta, fejn din obbligat ruha li tibni wkoll

il-bungalow fuq is-sit u kull xoghol iehor relatat. Iz-zewg ftehim saru bl-assistenza tal-perit Anthony Scerri inkarigat mill-konvenut biex jissorvelja x-xoghol. Fuq it-tieni kuntratt, ma giex specifikat zmien li fih ix-xoghol kellu jitlesta, u lanqas ma giet patwit prezz fiss, izda gew miftehmin r-rati tax-xoghol, bil-kont jinhareg bl-ahhar wara kejl.

B' ittra li ggib id-data tat-22 ta' Novembru, 1989, il-perit Noel Debattista, f' isem is-socjeta' Property Management & Maintenance Ltd, informa lill-konvenut li s-socjeta' tas-Sur Tonna amalgamat ruhha ma tieghu, b' mod li l-kumpanija l-gdida kienet se tkompli l-kuntratt li kien iffirma s-Sur Tonna. Intqal fl-ittra li "none of the conditions agreed upon will be changed" u li "the agreed sum of LM5046 covers the same conditions as enclosed." Ghalkemm f' din l-ittra, l-perit Debattista donnu kien qed jirreferi biss ghall-kuntratt wiehed, dak tal-bini tal-iswimming pool, fir-risposta tieghu tal-11 ta' Dicembru, 1989, il-konvenut irrefera mill-ewwel ghaz-zewg kuntratti; hu fil-fatt fil-paragrafu rilevanti, qal hekk:

"I am happy to say that I have no objection to this agreement provided of course, that you will honour Mr. Tonna' s contractual obligations including the construction of the swimming pool and the bungalow and any additional work that my project will demand."

Il-perit Debattista irrimarka mal-perit Scerri li hu ma kienx jaf li s-Sur Tonna kien gie ingaggat biex jibni wkoll il-villa, u talab li jara l-kuntratt. Wara li l-perit Debattista ezamina l-kuntratt originali iffirmat bejn il-konvenut u s-Sur Tonna, ra li ma kienx ikun jista' jonora dak il-ftehim bir-rati miftiehma, anke ghaliex kien hemm xoghol iehor li ghalih ma kienx gie patwit rata. Is-socjeta' attrici insistiet ghall-kuntratt gdid b' rati riveduti, u l-konvenut ghalkemm kontra qalbu accetta: il-ftehim il-gdid gie ffirmat fil-15 ta' Mejju, 1990, u f' dan il-ftehim, oltre li gew mibdula ir-rati, iddahlet klawsola gdida fis-sens li x-xoghol tal-bini kellu jkun lest sal-1 ta' Jannar, 1991. B' ittra precedenti tal-5 ta' Jannar, 1990 li fiha is-socjeta' attrici talbet recesjoni tar-rati miftiehma ghall-bini tal-bungalow, kien gie precisat li "It is

understood that the bunaglow and pool are considered as two separate entities for ‘completion’ purposes. Any additional work, not connected to the residence, is again considered to be a separate entity.”

Fil-frattemp, is-swimming pool li kellu jkun lest sal-1 ta’ Novembru, 1989, baqa’ ma giex mibni sa dik id-data, bil-perit Debattista jghid li dan sehh minhabba cable tal-Korporazzjoni Enemalta li instab fis-sit u li kellu jigi mcaqlaq mill-ufficcjali tal-Enemalta. Hu qal li ghalhekk, “kellna xi ntopp mhux tort taghna”. In-nies li kienu qed jahdmu fuq il-pool tal-konvenut, intbaghtu jahdmu band’ ohra.

Il-konvenut, sadanitant, kien gia ghamel pagamenti akkont ghal-total ta’LM4282. Ix-xoghol fuq il- pool u anke bungalow waqa’ lura. Il-Perit Scerri ikkonstata li fuq il-lant tax-xoghol kien ikun hemm assenza ta’ hadiema jew materjal necessarju biex ikun jista’ jitkompla x-xoghol. Il-konvenut kien regolarment jikkumenta dwar id-dewmien, bis-socjeta’ attrici tilmenta li hi ma kellhiex f’ idejha “complete plans and directions to carry out the works in a continious manner”. Il-perit Scerri jistqarr li “l-kuntrattur kien ilu zmien twil fil-pussess tal-pjanti kif gew approvati mill-P.A.P.B, flimkien ma working drawings maghmula minnu skond in-necessita’ u l-progress tax-xoghol.” Din l-ahhar frasi donna taghti ragun lis-socjeta’ attrici, fis-sens li d-dewmien u l-pjanti kienu jigu moghtija lilha man mano li kien qed jipprogressa x-xohgol, u mhux fil-bidu. Is-socjeta’ attrici osservat ukoll li peress li l-konvenut reid jaghmel l-qtuh ta’ gandott fil-blat b’ kuntrattur iehor, kellha tistenna li jitlesta dan ix-xoghol qabel ma setghet tkompli hi fuq is-sit, dan ix-xoghol ta’ tqattieh tlesta fi zmien gimgha.

B’ ittra tad-9 ta’ Novembru, 1990 s-socjeta’ attrici kitbet lil konvenut u infurmatu li peress li ma kellhiex f’ idejha “the details concerning the house itself”, u peress ukoll li l-perit Scerri kien iddecieda “to start constructing the boundary wall which is a completely different entity”, hassew il-htiega li jiddikjaraw li “the agreed completion date of the contact is extended by the time from the signing of

contract till the day we are given enough information to commence the house works". Il-perit Scerri irrifjuta dawn l-allegazzjonijiet u b' ittra tat-23 ta' Novembru, 1990, irrefera ghal-ftehim ta' Mejju 1990 fejn is-socjeta attrici accettat li l-binja ssir skond il-pjanti approvati "jew kif trid tigi mibdula skond il-htiega". Hu qal ukoll li d-dettalji tax-xoghol dejjem gew sottomessi fiz-zmien opportun, u dawn qatt ma taw lok ghal dewmien. Dwar il-boundary wall, irrimarka li "a mere boundary wall is an integral part of the foundations essential for the construction of the premises itself".

Ix-xoghol fuq il-bungalow ma tlestiex sal-1 ta' Jannar, 1991, skond kif miftiehem. Ix-xoghol baqa' sejjer bil-mod il-mod sa Awissu tal-istess sena; qatt ma kienu jintbaghtu aktar minn zewg haddiema f' daqqa biex jahdmu fuq is-sit tal-konvenut. Fit-2 ta' Awissu, 1991, inqala incident meta gar tal-konvenut, certu Aldo Laferla, hareg ghall-haddiema li kienu qed jahdmu fuq is-sit tal-konvenut u hedded li jisparalhom b' senter jekk jibqghu itajru trab ma kullimkien. Il-haddiema telqu mill-ewwel minn fuq il-post. Is-Sur Laferla tressaq il-Qorti u inghatat l-liberta' provizorja bil-kondizzjoni li ma javvicinax lill-haddiema tal-konvenut u lanqas lejn id-dar tieghu fil-Mellieha.

Nonostante dan, is-socjeta' attrici attrici ma rieditx tibghat haddiema u tesponihom ghal-periklu. Il-konvenut baqa' jinsisti li x-xoghol jitkompla, u s-socjeta' attrici, b' ittra tat-3 ta' Settembru 1991, accettat li tkompli bix-xoghol, basta li l-konvenut jipprovdi Pulizija ghas-sigurta'. Il-konvenut accetta, pero' xorta wahda x-xoghol ma tkompliex.

Fis-26 ta' Settembru, 1991, saret laqgha fil-persenza tal-perit Debattista u Alfo Laferla. Dan tal-ahhar iddikjara li ma kienx sejjer ifixkel ix-xoghol jew ikellem lil haddiema. Ix-xoghol pero' xorta wahda ma tkompliex, u bennej imqabbad mill-konvenut biex itella' hajt bhala "protezzjoni", gie mgerrex minn fuq il-lant tax-xoghol mill-perit tas-socjeta' attrici li irrakontalu l-incident li haddiema ohra kellhom mal-gar tal-konvenut.

Fil-frattemp, il-konvenut baqa jaghmel diversi hlasijiet skond ix-xoghol li kien isir u darba minnhom biex juri r-rieda tajba tieghu, ghamel pagament iehor ta' Lm1000. Rapprezentant tas-socjeta' attrici wieghed li x-xoghol kellu jitkompla, pero' xorta wahda haddiema tas-socjeta attrici ma deherux biex ikomplu bix-xoghol. Il-perit Scerri qal li l-progress tax-xoghol kien tant bil-mod li lanqas biss is-semi-basement ma kienx ghadu nbena, u hlief parti mill-garage u mill-boundary wall ma kienux tlestew.

Is-socjeta' attrici tilmenta wkoll li l-konvenut ma kienx jaghmel pagamenti kull xahar skond il-ftehim, pero' kif spjega l-perit Scerri dan ma setax isir peress li kien ikun hemm xhur shah li fihom ma sar ebda xoghol u ghalhekk ma setax isir kejl.

L-appalt moghti lis-socjeta' attrici gie terminat meta s-socjeta' attrici qalet li ma setghetx tkompli bix-xoghol peress li ma setghetx issib haddiema lesti biex ikomplu x-xoghol. Il-konvenut, ghalhekk, qabbad kuntrattur iehor li kompla u ttermina l-appalt.

Jidher car bhala fatt, li s-socjeta' attrici ma lestietx la s-swimming pool u lanqas il-bungalow fit-termini patwiti. U veru li tul il-kors tax-xoghol, il-konvenut kien, kull darba kontra qalbu, jaccetta l-weghediet li kienu jsirulu mis-socjeta' attrici li x-xoghol sejjer ikun lest fi zmien qaisr, u ghalhekk, qisu li rrinunzja ghat-terminu miftiehma, izda dan ma jfissirx li lis-socjeta' attrici nghatat xi forma ta' carte blanche beix tlesti x-xoghol kif u meta trid! Il-fatt li l-konvenut kien dejjem jispera li s-socjeta' attrici, xi darba, tlesti l-appalt ma jfissirx li ma jistax iressaq ilment dwar dewmien. It-termini kienu gew miftiehma b' mod espress bejn il-partijiet, u kull zmien oltre dak miftiehem thalla jidekorri favur is-socjeta' attrici b' semplici tolleranza tal-konvenut.

Is-socjeta' attrici taccetta li kien hemm dewmien fl-esekuzzjoni minnha tal-appalt, pero' issostni li dan ma sehhex b' tort taghha. Is-socjeta' attrici tallega li x-xoghol fuq is-swimming pool kellu jieqaf minhabba cable tal-Enemalta li dam ma tnehha fil-waqt li x-xoghol fuq il-

bungalow waqaf minhabba li l-konvenut qabbad nies privati biex jaqta' l-blat u aktar, peress li ma setghetx issib haddiema jahdmu fuq is-sit wara t-theddida ta' Aldo Laferla. B' dan il-mod is-socjeta konvenuta qed tecepixxi l-forza maggura bhala difiza ghad-dewmien. Din il-Qorti pero', ma tistax taccetta din id-difiza. Il-forza maggura biex tirnexxi bhala skolpanti trid tirrizulta minn att ta' terz li jwassal ghal impossibilita' assoluta li d-debitur jesegwixxi l-obbligazzjoni. Kif intqal mill-Corte di Cassazzione tal-Italia fit-8 ta' Ottubru 1973 (n. 2532), u l-impossibilita' totale che estingue l' obbligazione deve essere obiettiva ed assoluta e non si puo' far consistere in una semplice difficolta". F' sentenza precedenti, moghtija fit-3 ta' Ottubru, 1953 (n. 3160) l-istess Corte di Cassazzione enuncjat id-duttrina b' dan il-mod.

"La liberazione del debitore della responsabilita' per inadempimento in tanto puo verificarsi in quanto concorrono due requisiti, l' uno di carattere obiettivo che riflette l' assoluta impossibilita' di eseguire la prestazione in se e per se' considerata, e l'altro di carattere subiettivo che ottiene alla non imputabilita', e' cioe' alla assenza di colpa, da parte del debitore, riguardo alla determinazione dell' evento che ha reso impossibile la prestazione."

F' dan il-kaz, il-Qorti tosserva li meta gie iffirmat il-ftehim ghal-bini ta' swimming pool, il-kuntrattur, wara li ezamina s-sit, rabat lilu nnifsu li jlesti x-xoghol kollu fi zmien xahrejn; fil-kuntratt ma saret ebda riserva dwar xi ostakolu. Il-kwistjoni tal-cable kellu jarha qabel, billi jaghmel it-testijiet u ricerka mehtiega, izda jekk deherlu li kellu joqghod fuq dak li jara b' ghajnejh, ma jistax igib bhala skuza xi haga li kienet hemm meta sar il-kuntratt. Il-cable mhux xi fatt li ssuccida l-ftehim, izda kien hemm, u kellu jinstab mill-kuntrattur qabel ma iffirma l-ftehim. Jekk il-kuntrattur ma riedx jew ma setax jaghmel din il-verifika, jekk ried ikopri ruhu, kien dover tieghu li jipprovdi ghal dan fil-kuntratt. La darba m' ghamilx hekk dak kollu li jsehh jew jiskopri wara l-ftehim hija responsabilita' tal-kuntrattur. Cable tal-elettriku taht l-art mhux imprevedibbli, u din il-possibilita' kellha tittiehed in kunsiderazzjoni mill-kuntrattur. Il-kuntrattur accetta li jwettaq ix-xoghol f'

xahrejn, u kwindi kellu dmir hu biex jissupera kull ostkolu li jsib ma wiccu. Il-kuntrattur ma kellux jitfa l-problema tal-cable f' hogor is-sid; hu gie mqabbad biex jibni swimming pool, u hu kellu jsolvi kull problema li jiltaqa' maghha. Is-sid qabbad persuni kompetenti biex jibnilu l-pool u dana fi zmien xahrejn; is-sid kellu dritt anke jsiefer u meta jirritorna wara xahrejn isib il-pool lesta. Min jidhol ghal-bicca xoghol, irid ikun lest jiffaccja problemi u jsolvihom hu, mhux jiftahhom lura fuq is-sid. Il-cable la kien "supervening ghall-kuntratt u lanqas imprevedibbli, u kwindi ma jikwalifikax bhala impediment legittimu ghal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni.

Dwar l-incident mahluq minn Aldo Laferla, dan hu veru fatt imprevedibbli, pero' ma holoqx impossibilita' assoluta. L-ewwel nett, bhala ostakolu mahluq minn terz, l-obbligu biex dan jigi superat kien tad-debitur mhux tal-kreditur tal-obbligazzjoni. Il-gar ilmenta minhabba x-xoghol kif kien qed isir mill-kuntrattur (hsejjes u trab), u kien obbligu tal-kuntrattur li jesegwixxi x-xoghol b' anqas inkonvenjent ghal-girien. Jekk xi inkonvenjent kien inevitabbli, sta ghll-kuntrattur li jipprovdi protezzjoni ghall-haddiema tieghu. Kif inghad aktar qabel, is-sid ta' appalt lill-awtur tas-socjeta' attrici, u din kellha twettqu bl-aktar mod spedjenti, b' anqas inkonvenjent ghal-girien, u billi tipprovdi a safe system of work ghall-haddiema taghha. Jekk dan kien jirrikjedi l-presenza ta' Pulizija fuq il-lant tax-xoghol huwa dmir ta' min ihaddem li jipprovdi dan, mhux tal-kommittent. Hekk kif kull min jigi mitlub jahdem fuq magna, irid jigi protett <u>mill-employer</u> kontra kull hsara li tista' tigri lill-haddiema b' kull parti tal-magni li minnha haddiema jista' jsofri griehi (per ezempju, bi stharrig adegwat u guards mal-magna), hekk ukoll jekk il-periklu jkun previst minn persuni jew oggetti estranei, sta ghall-min ihaddem li joffri l-protezzjoni necessarja. Kien hemm zgur mezzi kif il-kuntrattur setgha jipprovdi ghall-protezzjonit tal-haddiema tieghu; wahda minnhom ma kienitx li tabbanduna l-appalt!

Jekk il-haddiema tal-kuntrattur ma riedux jahdmu, xorta wahda kien obbligu tas-socjeta' attrici li tara kif twettaq id-doveri taghha. Fil-kawza "<u>Mizzi noe vs Attard noe"</u> deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta' Frar, 1969, intqal li f'

kaz ta' trazzin tax-xoghol mill-haddiema (strike), il-kumpannija debitrici trid xorta wahda tesegwixxi l-obbligazzjonijiet taghha; biex l-kumpanija tigi ezonerata mir-responsabilita' triq turi li l-effett tat-trazzin tax-xoghol fuq l-obbligazzjoni ma setghax jigi ovvjat b' xi mezz li, fic-cirkostanzi, setgha jigi ragonevolment mistenni mill-kumpannija.

F' din il-kawza, l-kumpanija attrici ma rieditx hi tara kif se twettaq ix-xoghol, izda pretendiet li jkun il-konvenut li jsibilha soluzzjoni ghal-problema li ma holoqx hu. Jekk, anke wara li s-Sur Laferla stess obbliga ruhu li ma jkunx se jindahal aktar fix-xoghol, il-haddiema tas-socjeta' attrici xorta wahda ma riedux jahdmu fuq dak is-sit, hi kellha tfittex haddiema ohra jew izzid il-paga tal-haddiema taghha, basta tara il x-xoghol isir. Dan l-incident holoq diffikulta' fl-esekuzzjoni tal-appalt izda mhux impossibilta' assoluta. Fil-fatt, ma kienitx difficcli ghall-konvenut stess li jsib haddiema ohra li kienu lesti jahdmu fuq dak is-sit; dawn, fil-fatt hadmu minghajr problemi minghand il-gar. Jekk dan kien possibbli ghall-konvenut kellu jkun aktar possibbli ghas-socjeta' attrici li kienet fin-negozju.

Kif intqal mill-Qorti tal-Appell ta' Milan f' sentenza tas-7 ta' Novembru, 1947, "le semplici difficolta', il maggior disagio o il maggior dispendio nell' adempimento dell' obbligazione, non integrano gli estremi dell' impossibilta' assoluta ed obiettiva insita nel concetto di forza maggiore." L-estremi ta' dan il-principju jinsabu riflessi f' sentenza ohra moghtija mill-imsemmija Qorti ta' Milan, din id-darba fil-5 ta' Dicembru, 1974 fejn intqal li "la estrema difficolta' di rifornimento del greggio, dovuta alla nazionalizzazione del petrolio da parte della Libia e agli aventi conseguenti alla guerra del Kipper, non rende impossibile la prestazione di un impresa di raffinazione che si era impegnata a consegnare una certa quantita' di petrolio reprendola dal mercato e che aveva contrattuolmente predisposto un mecanismo adeguamento (seppure parziale) del prezzo."

F' dan il-kaz ma kienx impossibbli ghas-socjeta' estera li twettaq il-bini fit-terminu miftiehem. Fuq kollox, dan l-

incident ma kienx li wassal ghad-dewmien, peress li sehh wara t-terminu ghal-kompletezza tax-xoghol, u kif qal il-perit Debattista stess, li kieku ma kienx ghal dan l-incident u t-theddid ghall-haddiema, ix-xoghol kien ikun lest f' Settembru tal-1991 – gia disa' xhur oltre it-terminu miftiehem.

Is-socjeta' attrici tilmenta wkoll li hi ma kellhiex il-working designs kollha f' idejha fil-bidu. Dan jidher li kien minnu, ghax il-perit Scerri stess xehed li dawn kienu jinghataw skond il-progress li kien isir; pero' meta s-socjeta' attrici iffirmat il-ftehim mal-konvenut ma nsistietx li jkollha "complete plans and directions" sa mill-bidu nett ta-progett. Hi accettat li tibni l-bungalow taht id-direzzjoni tal-perit Scerri u kwindi accettat li ssegwi d-direzzjonijiet tieghu u tlesti l-binja sal-1 ta' Jannar, 1991. Kien il-perit li kellu jiddeciedi fejn u kif isir ix-xoghol, u ma jirrizultax li dan ikun idum ma jaghti l-istruzzjonijiet tieghu. Il-perit kien jitla' fuq is-sit regolarment isegwi x-xoghol u meta jlestu stadju, kien ikun pront jaghti dettalji u direzzjonijiet ghall-istadju li jmiss. Id-dewmin tal-progett ma kienx minhabba dan il-mod ta' operazjzoni, izda minhabba l-fatt li s-socjeta' attrici kienet iddum xhur fuq stadju u dan peress li ma kienitx qed tahdem fuq l-appalt b' mod interrott, kif obbligat ruha li taghmel fuq il-kuntratt. Li tibghat zewg haddiema biex xi kultant jaghmlu xi haga fuq is-sit mhux mod kif kellu jitwettaq il-progett.

Inoltre s-socjeta' attrici bdiet tahdem l-appalt qabel ma gie iffiramt il-kutnratt ta' Mejju 1990. Kellha okkazzjoni titkellem mal-perit Scerri u anke ftit jew wisq tara' l-mod ta' operazzjoni tieghu. Meta giet biex tiffirma l-kuntratt ma insistithiex li jkollha l-complete drawings, izda strahet fuq il-kooperazzjoni tal-perit Scerri. Din kienet forthcoming, pero' min-nota l-ohra, is-socjeta' attrici ma writex impenn biex tikonkludi l-appalt.

Is-socjeta' attrici semmiet ukoll li kellha tistenna lill-konvenut jipprovdi ghal-qtugh tal-gandott fil-blat. Dan ix-xoghol ma jirrizultax li dam aktar minn gimgha u kwindi ma jistax jitqies li kellu jwassal ghal dewmien esagerat fix-xoghol.

Il-Qorti, kollox ma kollox, tqis li l-progress tax-xoghol kien batut ferm, u dana ghar-ragunijiet imputabbli biss lis-socjeta' attrici. F' okkazzjoni minnhom, is-socjeta' attrici ppruvat tghid li x-xoghol li kienet qed taghmel, ma kienx strettament relatat mal-bini tal-bungalow. Il-kuntratt iffirmat, pero', kien jghid car li "x-xoghjolijiet jikkonsistu fil-bini … skond il-pjanta mehmuza jew kif trid tigi mibdula", u kwindi l-bini tal-boundary walls, li kienu jidhru fil-pjanta, kellu zgur jitqies mal-bungalow bhala entita' wahda.

Il-Qorti, ghalhekk, ma tistax tiggustifika d-dewmien da parti tas-socjeta' attrici, u issibha responsabbli ghal dan u ghad-danni konsegwenzjali. Peress li s-socjeta' attrici, mhux biss damet ma ikkonkludiet l-appalt, izda sahansitra abbandunatu (fakolta' li mhux estiza lilha bhala appaltatur – ara "Gaba vs Cardona", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-4 ta' Awissu, 1992), hi trid taghmel tajjeb ukoll ghall-ispejjez zejda li inkorra l-konvenut biex ikkompleta l-progett. Dawn jirrizultaw li kienu LM1626 extra biex jikkompleta s-swimming pool, u LM512.50, differenza li l-konvenut kellu jhallas lill-kuntrattur iehor biex jikompleta x-xoghol tal-bini. Dawn il-flejjes iridu jithallsu lill-konvenut.

Dwar it-talba bilancjali ta' LM2759 mitluba mis-socjeta' attrici, jirrizulta li, ghax-xoghol li lahqu wettqet is-sojceta' attrici, il-kont tela' ghal LM 18,881.57. Jekk minn din is-somma titnaqqas 5% stipulata bhala retention money f' kaz ta' dewmien, is-somma dovuta tinzel ghal LM 17,937.50. Il-konvneut wera li hu, b' kollox kien hallas LM16,122 lis-socjeta' attrici u ghalhekk, il-bilanc dovut, se mai, hu ta' LM1, 815. Jirrizulta pero' li x-xoghol li sar ma sarx kollu skond l-arti u s-sengha. Il-perit tekniku sab li fil-fond kien hemm xi difetti li ma setghux jitrangaw, jew ahjar, tkun spendjuza hafna biex issa jigi rrangat dak li sar. Gie innutat li l-hajt li jlibbes il-hajt ta' mat-triq kellu jigi fit-tond, izda ma sarx perfettament hekk. Meta s-socjeta' attrici hadet over il-kuntratt, jidher li bdiet tuza gebel differenti, ghax fil-fond hemm gebel li l-kulur tieghu ma jabqilx ma gebel iehor. Il-fascia tal-faccata ma tabilx mal-gholi tal-filata, u gew innotati wkoll difetti fl-gholi tal-jacuzzi, li l-lighting points tal-pool jisporgu l-barra, u l-

iskimmers tal-pool ma kienux fl-istess livell. Ghal dawn id-difetti, il-perit tekniku qies li ghandha titnaqqas is-somma ta' Lm1000 mill-hlas dovut lis-sojceta' attrici.

B' riferenza ghal dak li gie osservat minn din il-Qorti fil-kawza "Sciberras vs Montebello" deciza fit-28 ta' Far, 2003 u li ghaliha ghamel refernza l-perit legali, l-Qorti tosserva li dik id-decizjoni kienet qalet li l-eccezzjoni tal-intempestivita ghal-hlas tal-appalt ma tistax tigi sollevata jekk il-kommittent jaghzel li jipprovdi ghat-tkomplija tax-xoghol hu permezz ta' terzi; dik is-sentenza ma qaletx li f' dawk ic-cirkostanzi ghal xoghol li sar hazin, l-appaltatur irid jithallas xorta wahda daqs li kieku x-xohgol sar tajjeb. Jekk il-kommittent ikompli fuq ix-xoghol tal-appaltatur, dak l-appaltatur ghandu dritt jithallas ta' xoghlu; izda jekk ix-xoghol ma jkunx sar skond l-arti u s-sengha, jekk id-difetti ma jkunux ta' natura essenzjali (jigifieri li jipprivaw il-haga mill-iskop jew mill-utilta' taghha, b' mod li ma tibqax tikkorrispondi ghad-destinazzjoni proposta mill-kommittent jew indikata minn natura stess tax-xoghol), dan jaghti dritt jew ghar-riparazzjoni taghhom jew ghat-tnaqqis fil-prezz: ara "Sladden vs Agius", decisa minn din il-Qorti fis-27 ta' Gunju, 2003, u "International Tentage Textiles Industries Ltd vs Gerdis" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-22 ta' Gunju, 2005.

Kwindi l-bilanc dovut lis-socjeta' attrici hu ta' LM815. Din hi s-somma li ghal-fini ta' din il-kawza, l-konvenut irid ihallas lis-socjeta' attrici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza, billi tilqa' in parte t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjata' attrici s-somma ta' LM815 (tminn mija u hmistax-il lira) bhala bilanc fuq xoghol ta' kostruzzjoni fuq sit gewwa Santa Maria Estate, Mellieha, bl-imghax legali millum sal-pagament effettiv.

L-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu kwantu ghal tlett kwarti (3/4) mis-socjeta' attrici u kwart (1/4) mill-konvenut, b' dan li l-ispejjes konnessi mar-rapport peritali jithallsu kollha mis-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

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