MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 2201/1996/1

Il-Perit Arkitett Joseph Sapienza

V

B & B Construction Limited, B & B Holdings & Investments Limited u Emanuel Bugeja

Il-Qorti:

Preliminari;

B’citazzjoni pprezentata fil-25 ta’ Gunju, 1996 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-attur ippremetta illi l-konvenuti huma debituri tieghu fis-somma ta’ elfejn u mitejn Liri Maltin (LM2,200), rappresentanti d-dritt professjonali dovut ghal servizzi professjonali rezi lill-konvenuti mill-attur fuq inkarigu ta’ l-istess konvenuti, in konnessjoni ma’ valutazzjoni ta’ diversi proprjetajiet f’Haz-Zebbug, Qormi, Marsa u Bugibba; illi l-konvenuti gew interpellati biex ihallsu lill-attur is-somma ta’ elfejn u mitejn Liri Maltin (LM2,200) fuq imsemmija pero` dawn baqghu inadempjenti; ghalhekk l-attur talab li dik il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti in solidum bejniethom, biex ihallsu lill-attur is-somma ta’ elfejn u mitejn Liri Maltin (LM2,200) rapprezentanti d-dritt professjonali dovut ghal servizzi professjonali rezi lill-konvenuti kif fuq inghad b-ispejjez u bl-imghax legali sal-effettiv pagament kontra l-konvenuti li gew ingunti personalment ghas-subizzjoni.

B’nota pprezentata fit-18 ta’ Gunju, 1997 is-socjetajiet B & B Construction Limited u B & B Hodings & Investments Limited eccepew illi huma m’ghandhomx ikunu ikkundannati jhallsu d-dritt professjonali ta’ l-attur ghaliex huma qatt ma inkarigawh jaghmel xi xoghol.

B’nota pprezentata fit-22 ta’ Frar, 2000 il-konvenut Emanuel Bugeja eccepixxa:-

1. Illi huwa ma huwiex il-legittimu kontradittur stante li ilu zmien twil li biegh l-ishma tieghu kollha fil-kumpaniji konvenuti msemmija u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma preskritti.
3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet esposti huwa m’ghandu jaghti xejn lill-attur u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra tieghu.

Is-sentenza appellata.

B’sentenza tad-9 ta’ Jannar, 2003 il-Prim’Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza billi cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u, wara li laqghat it-talbiet kollha tal-attur, ikkundannat lit-tlett konvenuti, in

solidum bejniethom, biex ihallsu lill-attur is-somma ta' elfejn u mitejn liri maltin (LM2,200) dovuti skond kif indikat fit-talba attrici u dana bl-imghaxijiet kollha legali mid-data ta' meta saret l-istima u cioe` mill-5 ta' Dicembru, 1995. Il-konvenuti gew ukoll ikkundannati solidalment ihallsu l-ispejjes tal-kawza u dan wara li dik il-Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"L-attur jippretendi li huwa kreditur tat-tlett konvenuti "in solidum" u cioe` tas-socjetajiet B & B Construction Limited u B & B Holdings & Investments Limited u ta' Emanuel Bugeja proprio u dana fis-somma ta' elfejn u mitejn liri maltin (LM2,200) rappresentanti d-dritt professjonali dovut lilu ghal servizzi professjonali rezi fuq inkarigu ta' l-istess konvenuti, in konnessjoni ma' valutazzjoni ta' diversi proprjetajiet;

"L-imsemmija socjetajiet konvenuti qed jeccepixxu li minn naha taghhom huma qatt ma inkarigaw lill-attur biex jaghmel xi xoghol professjonali. Fid-dikjarazzjoni taghhom is-socjetajiet konvenuti specifikaw li kien il-konvenut Bugeja li inakriga lill-attur biex jaghmel il-valutazzjonijiet in kwestjoni u f'dan ir-rigward l-istess konvenut Bugeja agixxa minghajr l-awtorita` tal-Bord tad-Diretturi tas-socjetajiet konvenuti;

"Da parti tieghu l-konvenut Emanuel Bugeja qed jeccepixxi li huwa mhux il-legittimu kontradittur peress li ilu zmien twil li biegh l-ishma tieghu kollha fis-socjetajiet konvenuti. Inoltre l-konvenut Bugeja jeccepixxi li t-talbiet attrici huma preskritti u li huwa m'ghandu jaghti xejn.

"Mill-provi jirrizulta li l-attur gie mqabbad professjonalment sabiex jaghmel valutazzjoni ta' diversi proprjetajiet. Din il-valutazzjoni kienet necessarja ghal finijiet ta' stima tal-ishma taz-zewg socjetajiet konvenuti in konnessjoni mal-bejgh ta' l-istess ishma. Jirrizulta li l-attur kien gie inkarigat jaghmel valutazzjoni in kwestjoni mis-socjetajiet konvenuti u minn dawk kollha li kellhom interess fl-istima tal-imsemmija ishma. Ghalhekk jirrizulta, minn dak li qal l-awditur taz-zewg socjetajiet in kwestjoni u minn dak li qal il-konsulent finanzjarju ta' dak iz-ziem tal-konvenut Bugeja, li l-inkarigu lill-attur gie moghti kemm mis-

socjetjiet konvenuti kif ukoll minn dawk kollha li kellhom interess li ssir il-valutazzjoni, inkluz il-konvenut Bugeja. In effetti minn ittra li l-konvenut Bugeja baghat lill-attur (Dokument JS2) jirrizulta li l-istess Bugeja ma cahadx li kellu jhallas dawn id-drittijiet, huwa kien qed jikkontesta l-ammont mitlub mill-attur ghaliex deherlu li l-kont relattiv kien ezagerat. F'dan ir-rigward l-attur ikkonferma li biex wasal ghall-imsemmi kont huwa mexa fuq it-tariffa ufficjali. Jirrizulta ukoll li l-valutazzjoni li ghamel l-attur serviet ghall-iskopijiet li ghalihom saret. Jigi rilevat ukoll li l-konvenut Bugeja jammetti li huwa kien akkompanja lill-attur meta dan mar fuq il-post biex jezamina l-proprjetajiet in kwistjoni.

"Fid-dawl ta' dan kollu it-talbiet kollha tal-attur ghandhom jigu akkolti. L-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ghandhom jigu rigettati. Ghar-rigward tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Bugeja ghandu jinghad li l-fatt li issa l-konvenut biegh l-ishma li kellu fis-socjetajiet in kwestjoni hu ghal kollox irrilevanti ghal finijiet ta' dawn il-proceduri. L-istess konvenut naqas ukoll li jindika l-artikolu tal-ligi li fuqu qed jibbaza l-eccezzjoni tieghu tal-preskrizzjoni u ghalhekk l-istess eccezzjoni mhux ser tigi konsidrata."

L-appelli tal-konvenuti.

Kontra s-sentenza fuq imsemmija gie intavolat appell principali mis-socjetajiet B & B Construction Limited u B & B Holdings & Investment Limited li talbu li din il-Qorti joghgobha thassar tirrevoka u tannulla s-sentenza u dana billi tichad it-talbiet attrici fil-konfront ta' l-esponenti appellanti u tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-istess esponenti appellanti u dana bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-attur. Il-konvenut Emanuel Bugeja ghamel appell incidentali u dan ukoll talab li din il-Qorti jghogobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza fuq imsemmija billi tichad it-talbiet attrici fil-konfront ta' l-esponenti Emanuel Bugeja u tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-istess esponenti u dan bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-attur.

L-attur appellat ipprezenta risposti kontra z-zewg appelli intavolati mill-konvenuti fejn talab li s-sentenza tigi konfermata fit-totalita` taghha bl-ispejjes kontra l-appellanti.

L-aggravji tas-socjetajiet appellanti.

Is-socjetajiet appellanti resqu zewg aggravji kontra s-sentenza imsemmija li, fi kliem ir-rikors ta' appell, jikkonsistu filli:-
a) l-ewwel Onorabbli Qorti bir-rispett tat interpretazzjoni zbaljata u inkorretta tal-provi meta ikkonkludiet illi l-inkarigu kien miz-zewg konvenuti, u injorat totalment ix-xhieda tad-direttur ta' l-appellanti Angelo Bartolo;
b) hemm kontradizzjoni fl-ewwel sentenza kemm fis-sostanza u kwazi anke fil-forma fis-sens illi fil-korp tar-ragunament hemm riferenza konstanti lill-konvenut l-iehor Bugeja u imbaghad kundanna in solidum tat-tliet konvenuti.

Il-konvenut Bugeja hass ruhu aggravat billi qed isostni li gialadarba kien hemm ftehim bejnu u bejn Bartolo li l-Perit kellu jithallas mill-kumpanniji stess, allura m'ghandu jhallas xejn personalment. Hu kompla jsostni li "Hija norma stabbilita f'dan in-negozju, illi min jixtri jhallas l-ispejjes kollha konnessi ma' tali xiri."

Ikkunsidrat:

Ikun utili li qabel xejn jigi kunsidrat l-appell incidentali tal-konvenut Bugeja. Dan qed isostni zewg affarijiet. Mill-banda l-wahda qed ighid li hu ma ghandux ihallas billi kien ntlahaq ftehim bejnu u Bartolo li l-Perit kellu jithallas mill-kumpaniji. Fit-tieni lok l-appellant Bugeja qed isostni li fil-pratika tal-kummerc minn jixtri jrid ihallas l-ispejjes incidentali. B'din l-ahhar sottomissjoni din il-Qorti tifhem li Bugeja qed jallega li kien Bartolo li xtara u ghalhekk jispetta lilu li jhallas il-kont tal-perit. Din il-Qorti izda hija tal-fehma li dak li qed isostni l-appellant Bugeja mhux sostnut mill-provi. Harsa lejn id-dokument A a fol 44 tal-process, liema dokument jikkonsisti fi ftehim milhuq bejn

il-partijiet, jidher bic-car li t-transazzjoni kienet tinvoli wkoll akkwisti li kien ser jaghmel l-istess Bugeja senjatament l-appartament numru 7 fi Casa Bianca Flats, il-Mellieha – liema appartament kien jifforma parti mill-istima maghmula mill-attur. L-istess Bugeja kellu wkoll jippercepixxi 50% tal-profitti mill-bejgh ta’ li “stables” fil-Marsa – liema profitt kien jirrizulta mill-prezz tal-bejgh paragunat mal-istima ta’ l-attur u finalment gie dikjarat li kull ammont dovut minnu lis-socjeta` B & B Construction Limited kellu jigi kunsidrat bhala mhallas – din it-tpacija kienet necessarjament tinvolvi kalkoli li kellhom bhala bazi l-istess stima. Din is-sottomissjoni ghalhekk ma hix gustifikata.

Dwar l-allegazzjoni li kien hemm ftehim bejn il-konvenut Bugeja u Angelo Bartolo li l-ispejjes tal-Perit Sapienza jithallsu mis-socjetajiet konvenuti, dan ukoll mhux sorret mill-provi. Anzi l-istess Bartolo, li kien ser jakkwista ishma fis-socjetajiet konvenuti, salv dak li inghad hawn fuq, stqarr, u hawn ma giex kontradett, li huwa kien qal lil Bugeja li hu ma ridx jidhol ghal spejjes u li dawn kellu jhallashom Bugeja. Inoltre dan ix-xhud ighid li kien l-istess Bugeja li inkariga lill-attur. Dan l-aggravju ghalhekk ma jidhirx gustifikat u konsegwentement l-appell incidentali tal-konvenut Emanuel Bugeja ser jigi michud.

Ikkunsidrat:

Hemm divergenza bejn l-allura socji tas-socjetajiet konvenuti dwar min ta l-inkarigu lill-attur biex jaghmel l-istimi in kwistjoni. Bartolo jsostni li kien Bugeja filwaqt li l-istess Bugeja jghid li lill-attur kien kellmu Angelo Bartolo. Cert hu pero` li l-Perit Sapienza inghata inkarigu u fl-esekuzzjoni ta’ dan l-inkarigu huwa gie akkompanjat waqt l-accessi miz-zewg socji tal-kumpanniji konvenuti. Huwa ukoll daqstant evidenti li l-inkarigu moghti lill-attur kien mehtieg sabiex tigi stamat l-proprjeta` tal-kumpanniji konvenuti inkwantu s-socji taghhom kienu qed jinnegozjaw trasferiment tal-ishma. Kien ghalhekk ukoll fl-interess tas-socjetajiet in kwistjoni li dan l-inkarigu jinghata billi b’dan il-mod biss setghu s-socji jkunu jafu l-valur proprju tal-ishma tas-socjetjiet in kwistjoni.

B’kuntrast ma dak li qalu s-socji jirrizulta mix-xhieda tal-awditur Richard Attard, kif ukoll minn dik tal-accountant Stuart Craig, li l-inkarigu lill-attur kien inghata wara li intlahaq ftehim bejn l-azzjonisti tas-socjetajiet konvenuti. Inoltre meta l-istess awditur Attard, li kien qed jagixxi fl-interess taz-zewg socjetajiet, baghat “fax” lill-accountant Stuart Graig, li kien, dak iz-zminijiet, jagixxi fl-interess tal-konvenut Bugeja, jsemmi espressament lill-attur u l-inkarigu li kien inghata. Din il-Qorti ghalhekk tikkondividi d-decizjoni ta’ l-ewwel qorti fis-sens li l-konvenuti kollha huma responsabbli ghall-hlas tad-drittijiet professjonali tal-attur.
Illi finalment din il-Qorti, b’riferenza ghal dak li jinghad fir-rikors ta’ l-appell tas-socjetjiet konvenuti dwar solidarjiet tosserva biss li din il-kwistjoni qatt ma tqajjem in prim istanza u ghalhekk mhux ser tigi indirizzata f’dan li stadju tal-kawza.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell principali tas-socjetajiet B & B Construction Limited u B & B Holdings & Investments Limited, kif ukoll l-appell incidentali tal-konvenut Emanuel Bugeja, qeghdin jigu michuda bl-ispejjes kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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