MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tal-11 ta' April, 2007

Avviz Numru. 200/2002/1

GRECH CONSTRUCTIONS LIMITED
v
GAETANO VELLA LIMITED

Il-Qorti;

Rat li s-socjeta attrici pprezentat avviz fir-Registru ta’ din il-Qorti u talbitha sabiex tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallasha s-somma ta’ erbat elef u hmistax il-lira maltin [LM4015] bilanc minn somma akbar rapprezentanti xoghol esegwit mis-socjeta attrici fuq inkarigu tas-socjeta konvenuta gewwa fond fil-Hamrun, kif wkoll prezz ta’ materjal mibjugh u konsenjat, liema ammont jirrizulta minn stima mhejjija mill-Perit Richard Aquilina A&CE w accettata mis-socjeta konvenuta datata sebgha ta’ Lulju 2000 [dok GC 1 u GC 2].

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra legali datata dsatax ta’ Lulju 2001 u bl-imghaxijiet legali kontra s-socjeta konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Rat li nhar d-disgha w ghoxrin ta' April 2002 s-socjeta konvenuta kienetipprezentat in-nota t'eccezzjonijiet taghha fejn ecceppiet is-segwenti:

1. Illi l-ammont pretiz m'huwiex dovut u qatt ma gie accettat mill-eccipjent. Is-socjeta konvenuta diga hallset lis-socjeta attrici aktar minn dak legalment dovut.

2. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, l-istima bla firma datata sebgha ta' Lulju 2000, hija eccessiva w ir-rati wzati huma oghla minn dawk stabbiliti bil-ligi, is-socjeta attrici hija legalment projbita milli titlob prezz oghla mill-prezz stabbilit mill-ligi (artikolu 4(1) Kap 288).

3. Illi f'kull kaz l-eccepjenti qatt m'accettaw li jhallsu rati oghla mill-prezzijiet legali, u oghla mill-prezzijiet tas-suq.

4. Illi anke l-ammont pretiz bhala hlas ghal vjaggi bil-materjal huma eccessivi.

Semghet lix-xhieda kollha prodotta mill-partijiet u rat l-atti kollha processwali.

Semghet lil partjiet jittrattaw l-kawza u dan wara li l-kontendenti kienu gew notifikati bir-riappuntament tal-kawza u wara li din l-istess kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta nhar l-1 ta' Frar 2007 .

Ikkunsidrat:

Illi nhar il-wiehed w ghoxrin ta' Novembru 2002 **xehed Bartolomeo Grech** direttur tas-socjeta attrici fejn spjega li s-socjeta konvenuta kienet inkarigat lis-socjeta attrici biex taghmel xi reparazzjonijiet f'proprjeta taghha wara li jitnaddaf peress li l-fond kien gie mahruq. Waqt li kien qed isir x-xoghol in kwistjoni, s-socjeta konvenuta kienet tibghat lil perit taghha l-Perit Richard Aquilina sabiex jissorvelja dak li kien qed isir u meta spicca kien dan l-istess perit li hareg l-istima tax-xoghol li s-socjeta attrici kienet ghadha ma thalsitx tieghu. Wara li l-perit kien hareg il-kont is-socjeta attrici kien fadlilha xi terrapien

x'igorr u ghalhekk f'dan l-istess kont ma hemmx referenza ghal dawn l-vjaggi li sar bil-garr tat-terrapien.

Spjega li qabel ma beda x-xoghol kien iltaqa mas-Sur Xuereb, rapprezentant tas-socjeta konvenuta u kienu ftehmu fuq il-prezzijiet li s-socjeta attrici riedet bhala hlas. Is-socjeta konvenuta qablet mal-prezzijiet u riedet lis-socjeta attrici tibda minnufih bix-xoghol. Fil-fatt il-Perit Richard Aquilina hareg il-kont skond il-prezzijiet li kienu ftehmu dwarhom u li gew mghoddija lilu mis-socjeta konvenuta.

Illi 'n segwitu, s-socjeta konvenuta ghamlet xi pagamenti akkont u cioe halset is-somma ta' tlett elef u tmien mitt lira maltin f'erbgha pagamenti li saru fl-ghoxrin ta' April 2000, fil-hamsa w ghoxrin ta' Lulju 2000, fit-tmienja w ghoxrin ta' Lulju 2000 u fil-hamsa ta' Awissu 2000.

Ix-xhud iddikjara li kien jaf li l-prezzijiet li kkwota hu kienu ghola minn dawk specifikati mill-ligi pero hass li kellu jithallas b'dawk r-rati ghaliex x-xoghol li ghamel kien ta' natura straordinarja u ma kienx tip ta' xoghol li tiltaqa mieghu fl-ezercizzju tas-sengha tieghu. Huwa spjega x'tip ta' xoghol sar minnu u fil-fatt jghid li l-perit tas-socjeta assikuratrici setgha jikkonferma n-natura tax-xoghol li sar.

Il-Perit Richard Aquilina prodott mill-attur jikkonferma l-istima maghmula minnu markata bhala document GC 1 esibita fl-atti a fol 2 w ikkonferma li kien ghadda kopja taghha lil klijent tieghu s-socjeta konvenuta flimkien mal-'*covering letter'* li kopja taghha huwa esibixxa fl-atti u li giet mmarkata bhala document RA 1 datata sebgha ta' Lulju 2000. Qal li din l-istima harget fuq ir-rati applikati mill-kuntrattur u cioe mis-socjeta attrici. Huwa imbaghad ghadda biex ipprezenta stima ohra li giet mmarkata bhala dokument RA 2 li tirrifletti stima tax-xoghol li hu ezamina izda bir-rati li huwa haseb li kienu aktar applikabbli ghal kaz u cioe skond r-rati kurrenti ta' dakinhar. Spjega li x-xoghol in kwistjoni kien jikkonsisti f'rikostruzzjoni ta' saqaf u hitan li kienu ggarrfu minhabba nirien.

Mistoqsi minghand min ha l-prezzijiet li fuqhom ikkalkula ix-xoghol li sar fid-dar kif deskritt minnu fid-dokument GC 1, x-xhud jghid li l-prezzjijiet gew mghoddija lilu mill-klijent tieghu u cioe mis-socjeta konvenuta u jghid li ma kienx prezenti meta kien sar il-ftehim originali fuq il-prezzijiet hemm imsemmija. Gie nfurmat pero li dawk l-prezzijiet gew moghtija lis-socjeta konvenuta mis-socjeta attrici. Ighid li effettivament kien hu li applika ghal permessi tax-xoghol u li ssorvelja x-xoghlijiet. Qal li d-differenza bejn l-istima GC 1 u RA 2 hija kbira hafna fis-sens li Dok. GC 1 hija tlett darbiet ghola mill-istima f'Dok RA 2.

Illi l-peritipprezenta wkoll l-ittri li gew mibghuta minn Paul Xuereb ghan-nom tas-socjeta konvenuta dwar ir-rati li s-socjeta konvenuta kellha f'idejha qabel ma beda x-xoghol.

Vince Grech, shareholder fis-socjeta attrici xehed nhar t-tmienja ta' Mejju 2003 fejn spjega li kien wiehed mill-haddiema li hadmu fuq ix-xoghol in kwistjoni fil-Hamrun fuq struzzjonijiet moghtija lilu mis-socjeta konvenuta. Huwa kien mar fuq il-post qabel ma nbeda x-xoghol u peress li fil-fehma tieghu kien rikjest hafna xoghol difficli, kienu ftehmu fuq rati diversi minn dawk stabbiliti. Huma ftehmu r-rati mad-dirigenti tas-socjeta konvenuta u kien wara li gew redatti r-rati bil-miktub li gew mibghuta lis-socjeta konvenuta ghal *approval* taghha u dan skond d-dokument VG 1 datat tlettax ta' April 2000 esibit minnu.

Grech ighid li s-socjeta konvenuta ma kellhiex problemi dwar dawn il-prezzijiet l-ghaliex fil-fatt kienet s-socjeta assiguratrici li kienet ser thallas izda riedu li x-xoghol jinbeda u jitlesta malajr. Fil-fatt dakinhar stess, id-direttur tas-socjeta attrici, flimkien mad-direttur tas-socjeta konvenuta marru l-ghassa w ghamlu l-permessi tal-bini relattivi u bdew x-xoghol jumejn wara. Ix-xoghol dam sejjer hmistax il-jum u wara mar l-perit u ha l-kejl.

Sussegwentement, fis-sebgha ta' Lulju 2000, il-Perit Richard Aquilina hareg l-kont dak esibit fl-atti a fol 2, izda s-socjeta konvenuta bdiet thallas bin-nifs pero ma rieditx thallas aktar ghaliex l-prezzijiet ma kienux skond dawk iffissati mill-gvern.

Bartolomeo Grech prodott mis-socjeta konvenuta xehed nhar t-tnax ta' Gunju 2003 fejn spjega x'tip ta' xoghol kien sar u li effettivament verament kienu damu sejrin bix-xoghol ghal hmistax- il gurnata, u li kien hemm aktar bzonn t'attenzjoni u dewmien fil-hatt milli fir-rikostruzzjoni. Qal li kien hemm perikolu illi kien aktar milli jkun hemm f'bini normali ghaliex is-saqaf ta' tahtha kien saqaf tax-xorok w inoltre, kien hemm anke xi xorok maqsuma u li ghalhekk kellhom jitwahlu il-jackijiet biex jirrinfurzaw.

Qabel li verament ir-rati li kkwota hu kienu ghola min dawk normali ghaliex riedu jirriflettu x-xoghol delikat li huwa kien ser jaghmel. Qal li l-perit qatt ma qallu li ma jaqbilx ma dawk il-prezzijiet u fil-fatt lanqas biss kien jaf b'xi kont iehor li hareg il-perit b'rati differenti.

Paul Xuereb prodott mill-kumpanija konvenuta qal bil-gurament tieghu li l-post in kwistjoni fejn saru x-xogholjiet mertu tal-kawza jappartjeni lil mara tieghu bhala proprjeta parafernali pero ried li jsiru xi xogholijiet fih ghaliex kienu nharqu diversi materjali go fih u xtaq li jirrangawh. Huwa qal li ltaqa' mad-dirigenti tas-socjeta attrici u dawn tawh kont ghax-xoghol li kellu jsir minkejja li huwa ried prezz wiehed globali. Ighid li huwa accetta r-rati ghaliex assuma li kienu rati regolari. Qabel li x-xoghol isir taht id-direzzjoni u gwida tal-perit tieghu l-Perit Richard Aquilina u kif qal l-attur, x-xoghol spicca fi zmien hmistax- il jum. Qal li pero r-rati li kienu ftehmu dwarhom m'ghaddihomx lil perit tieghu. Stqarr li waqt ix-xoghol, kien wkoll ghamel xi pagamenti akkont kif kien mitlub pero mhux a bazi ta xi rati izda ghamel pagamenti globali akkont li jitnaqsu mill-kont finali.

Meta x-xoghol spicca huwa ghadda l-kont li kellu f'idejh lil perit u dan qallu li kienu esagerati. Huwa ghalhekk fuq suggeriment tal-avukat tieghu, talab lil perit johrog kont iehor b'rati kif imiss w ikkonferma li dak t-tieni kont huwa d-dokument esibit fl-atti w immarkat bhala document RA 2 fl-ammont ta' elfejn mitejn u sittin lira maltin u sebghin centezmu (LM2,260.70).

In kontr'ezami fix-xhieda tieghu tas-sbatax ta' Frar 2005, ix-xhud jghid li m'ghandu ebda ilment dwar kif gie ezegwit x-xoghol.

Illi nhar is-sbatax ta' Frar 2005 il-partijiet ftehmu li din il-kawza tista tibqa ghas-sentenza fuq t-tieni eccezzjoni biss u cioe jekk hiex rigorosament applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap 288 tal-Ligijiet ta' Malta fil-kaz in kwistjoni.

Illi nhar l-hdax ta' April 2006, din il-Qorti diversament preseduta b'sentenza moghtija fl-ismijiet premessi iddecidiet l-eccezzjoni sollevata mis-socjeta konvenuta, billi ddikjarat li *"billi ma ngiebet ebda prova dwar xi regolament li a bazi tieghu gie stabbilit xi prezz ghax-xogholjiet ezegwiti mill-attur u billi fil-fatt ma jirrizultax li sar tali regolament jew gie stabbilit tali prezz skond d-disposizzjonjiet tal-Kap 288, tiddikjara li l-Kap 288 ma jipprovdi ebda ostakolu ghal-prosegwiment tal-azzjoni attrici u konsegwentement qeghda tichad it-tieni eccezzjoni sollevata mill-istess konvenut."*

Din il-Qorti kif preseduta rat ukoll l-avviz legali 72 ta' l-1980 li jitratta dwar ir-regolamenti dwar il-Kontroll tal-prezzijiet tal-Bini (Xoghol ta' konkos u gebel) u l-Avviz Legali 17 ta' l-1985 li jitratta dwar regolamenti dwar il-Kontroll tal-prezzijiet tal-Bini (provi). Illi minkejja li hija ma taqbilx mas-sentenza preliminari moghtija minnha kif diversament ippreseduta u dan ghar-ragunijiet hemm imsemmija, hija tosserva li skond dawn l-istess avvizi legali minnha citati, l-procedura idoneja ghas-socjeta konvenuta kellha tkun li hija tipprocedi quddiem it-Tribunal ghall-Kontroll tal-Prezzijiet tal-Bini mwaqqaf bl-artikolu 9 tal-Att dwar il-Kontroll tal-prezzijiet tal-Bini (Kap. 288) u li kellhu jkun dan l-istess Tribunal li jiddeciedi dwar kwistjonijiet ta' prezzijiet.

Illi pero, din il-Qorti ma gietx addita sabiex tiddeciedi dwar jekk il-kontijiet mahruga mis-socjeta attrici u ikkonfermati mill-Perit tas-socjeta konvenuta kienux korretti, izda din il-Qorti intalbet sabiex is-socjeta konvenuta tigi

ikkundannata thallas lis-socjeta attrici ammont li kien diga miftiehem bejn il-partijiet qabel ma inbdew ix-xogholijiet.

Is-socjeta konvenuta eccepiet li l-ammont pretiz *"mhux dovut u qatt ma gie accettat mill-eccepjenti. Is-socjeta konvenuta diga hallset lis-socjeta attrici dak legalment dovut".*

Dwar din l-eccezzjoni, il-Qorti tirrileva li x-xhud prodott mis-socjeta konvenuta u cioe Paul Xuereb, stqarr illi huwa kien iltaqa' mad-dirigenti tas-socjeta attrici u dawn tawh kont ghax-xoghol li kellu jsir. Huwa talabhom prezz wiehed globali pero minflok huma tawh rati ghax-xogholijiet li kellhom isiru. L-istess xhud jghid illi "*ir-rati li tawni jiena accetajthom*" u dan peress li huwa assuma li dawn kienu rati regolari.

Il-Qorti hija tal-fehma illi galadarba s-socjeta konvenuta accettat dawn ir-rati, anke jekk accettathom taht il-premessa li dawn kienu rati regolari, is-socjeta konvenuta messha infurmat ruhha sew qabel ma bdew ix-xogholijiet in kwistjoni mis-socjeta attrici taht id-direzzjoni tal-Perit ta' l-istess socjeta konvenuta kemm kellhom jigu jiswew ix-xogholijiet. Ma tistax issa s-socjeta konvenuta tipprova tinheba wara l-iskuza li hija hallset lis-socjeta attrici aktar minn dak li legalment kien dovut u dan peress illi skond hi hija kienet accettat li jsiru dawn ix-xogholijiet bir-rati kif indikati mis-socjeta attrici, l-ghaliex hasbet li dawn ir-rati kienu regolari. Kif diga inghad, hija messha fittxet il-parir ta' persuna kwalifikata f'dan il-mistjier, bhal Perit, sabiex tivverifika li l-prezz moghti lilha kien wiehed li hija setghat thallas. Ma jaghmilx sens illi l-ewwel issir ix-xoghol, u imbaghad wara li dan ix-xoghol isir a sodisfazzjoni tas-socjeta konvenuta, l-hlas ma jsirx ghaliex skond hi r-rati ma kienux regolari. Il-Qorti hija sodisfatta ukoll illi waqt li kienu ghaddejjien ix-xogholijiet da parti tas-socjeta attrici, is-socjeta konvenuta kienet qeghda thallas akkont tal-prezz dovut, u qatt ma ghamlet xi riserva dwar il-hlasijiet li kienet qeghda taghmel. Din il-Qorti hija altru milli konvinta li jekk kien hemm xi ilment da parti tas-socjeta konvenuta fir-rigward tal-hlasijiet dan seta facilment jigi identifikat hekk kif appena beda x-xoghol u dan peress illi kien il-

Perit taghha li issorvelja x-xoghol u allura hija setghat facilment talbitu l-opinjoni tieghu dwar il-hlasijiet.

Illi l-perit Richard Aquilina jghid li r-rati gew mghoddija lilu mill-klijent tieghu s-socjeta konvenuta w ghalhekk kien fl-interess tal-istess socjeta konvenuta tiddiskuti dawn r-rati mieghu qabel ma effettivament beda x-xoghol, haga din li ma saritx. Illi ghal dan in-nuqqas m'ghandhiex x'tahti s-socjeta attrici.

Jirrizulta illi s-socjeta konvenuta hallset is-somma ta' tlett elef u tmien mitt lira (LM3,800), liema ammont ma huwiex kontestat w ghalhekk ghad baqa bilanc ta' erbat elef u hmistax il-lira maltin (Lm4,015).

Illi t-tielet eccezzjoni fejn s-socjeta konvenuta eccepiet li "*qatt m'accettat li jhallsu rati ghola mill-prezzijiet legali w ghola mill-prezzijiet tas-suq",* il-Qorti tghid li jista jkun li dan huwa minnu, pero zgur li accettat li thallas r-rati proposti mis-socjeta attrici. Apparti ukoll il-fatt li kif diga inghad is-socjeta konvenuta bdiet effettivament taghmel xi hlasijiet akkont.

Illi ma jirrizultax mill-atti li s-socjeta attrici hadet qisien zbaljati jew li ccargjat lis-socjeta konvenuta ghal xi xoghol li m'ghamiltx, izda jirrizulta li l-perit tas-socjeta konvenuta hareg l-kont a bazi ta' dak mifthiem bejn l-partijiet.

Illi huwa ben not illi ftehim bejn il-partijiet jorbot lill-istess partijiet sakemm ma jkun hemm xejn li jmur kontra l-ligi f'dak il-ftehim. Dan huwa dak li hu maghruf bhala *pacta sunt servanda*. Kif inghad, huwa ta' importanza massima fil-ligi dwar relazzjonijiet bejn persuni u l-partijiet kontraenti "*li l- principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda*" (ara A.C. datat 5 ta' Ottubru, 1998 fl-ismijiet **"Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines"** u **"General Cleaners Company Limited vs Accountant General" –** P.A. (RCP) – 29 ta' Novembru 2001).

Illi huwa ghalxejn li s-socjeta konvenuta tghid li kient taf dwar ir-rati u wara tghid li kienu gholja wisq u li messha giet iccargjata skond il-kont rivedut tal-Perit Richard Aquilina. Il-konvenut messu informa ruhhu ahjar dwar dak li kien qieghed jiftiehem.

GHALDAQSTANT il-Qorti, qeghda tichad l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta konvenuta u tilqa t-talba attrici u b'hekk tordna lis-socjeta konvenuta thallas lis-socjeta attrici s-somma ta'erbat elef u hmistax il-lira maltin [LM4015].

Bl-ispejjez ta'din l-istanza a karigu tas-socjeta konvenuta bl-imghaxijiet mid-data tan-notifika tal-avviz.

< Sentenza Finali >

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