



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 572/2011

Concorde Developments Limited

vs

B. Grima and Sons Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors gumentat tas-socjeta attrici tal-14 ta' Gunju 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-istanti kienet dahlet fi ftehim ta' appalt mas-socjeta mharrka li hija kellha taghmilha xoghol ta' kostruzzjoni u finishing ta' plot gewwa l-Mellieha proprjeta tal-istanti;
2. Illi quddiem l-Arkitett u Ingeener Civili Joseph Attard il-partijiet kienu ftehemu dwar in-natura tax-xogholijiet, dak li kellu jsir fl-imsemmija proprjeta u anke dwar il-modalita ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

hlas ta' kif is-socjeta mharrka kellha eventwalment tithallas ta' xogholha;

3. Illi dwar in-natura tax-xogholijiet dawn kienu jikkonsistu, inter alia, f'bini u finishing ta' erba appartamenti u penthouse, zewg hwienet kif ukoll numru ta' garaxxijiet;

4. Illi dwar tali modalita ta' hlas, il-partijiet kienu ftehm u ukoll illi parti mill-hlas kellu jiehu s-sura ta' tpartit u cioe illi s-socjeta mharrka kellha tircievi minghand dik istanti, proprjeta bhala kumpens a saldu ta' xogholha. Dan il-ftehim, ukoll, sar quddiem I-A.I.C. Joseph Attard;

5. Illi s-socjeta intimata bdiet twettaq l-esekuzzjoni ta' dan il-ftehim u di fatti hija - qabel ma abbandunat il-lant tax-xoghol - lehqet ghamlet xoghol ta' irfid bil-hadid, tindif tal-pedamenti, bini ta' boundary wall u windbreaker;

6. Illi kif diga inghad, is-socjeta intimata qabdet u arbitrarjament waqfet milli tesegwixxi l-appalt lilha kummissjonat. Rinfaccjata b'dan ix-xenarju, s-socjeta rikorrenti kienet inkarigat appaltaturi ohra sabiex jitkompla u jitlesta x-xoghol fil-proprjeta su-indikata;

7. Illi l-eghmil tas-socjeta mharrka kkawza pregudizzju ekonomiku u danni lis-socjeta rikorrenti, u dan hekk kif ser jigi pruvat fil-kors ta' dawn il-proceduri;

8. Illi ghalkemm interpellata biex jinstab rimedju u jigu rimedjati d-danni sofferti s-socjeta mharrka baqghet inadempjenti;

9. Illi ghalhekk s-socjeta istanti kellha tiftah il-kawza tal-llum.

TALBIET

Tghid ghalhekk is-socjeta konvenuta ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti, previa kull ordni u dikjarazzjoni necessarja u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni jew mehtiega fic-cirkostanzi:

Kopja Informali ta' Sentenza

I. Tiddikjara, li s-socjeta intimata naqset milli thares il-kundizzjonijiet tar-rapport ezistenti bejn il-partijiet meta hija abbandunat ix-xogholijiet li hi kienet tqabbdet biex taghmel ghas-socjeta attrici fil-proprjeta taghha gewwa l-Mellieha;

II. Tiddikjara li s-socjeta intimata hija responsabbli ghad-danni u pregudizzju ekonomiku mgarrab mis-socjeta rikorrenti u dan minhabba l-eghmil tas-socjeta intimata;

III. Tillikwida l-pregudizzju jew danni mgarrba mis-socjeta rikorrenti minhabba tali mgieba tas-socjeta intimata, okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi;

IV. Tikkundanna u tordna lis-socjeta intimata sabiex thallas id-danni hekk likwidati lis-socjeta rikorrenti.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta intimata li hija minn issa msejjha sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Rat li s-socjeta konvenuta hi kontumaci;

Rat l-atti kollha tal-kawza, dokumenti esebiti u n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-2 ta' Ottubru 2012;

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn is-socjeta attrici qed tallega illi sar ftehim ta' appalt bejn il-kontendenti u illi s-socjeta konvenuta naqset milli thares il-ftehim u ghalhekk is-socjeta attrici kienet kostretta tqabbdet terzi tkompli bix-xoghol. Kawza ta' dan is-socjeta attrici sofrait danni li qed titlob ir-risariement taghhom.

Provi

Id-direttur tas-socjeta attrici Dr. Jeremy Debono jixhed illi l-istess socjeta xtrat il-proprjeta mertu tal-appalt b'kuntratt tal-20 ta' Frar 2006. Ghal habta tal-2005 hu kien kellem lis-socjeta konvenuta peress li kienet qed taghmillu xi xogholijiet fir-residenza tieghu. Ix-xogholijiet li kienu qed jigu inkarigati jaghmlu kien xoghol ta' kostruzzjoni u finishing ta' parking spaces f'basement level, zewg hwienet fil-groundfloor, zewg appartamenti fl-ewwel sular u tnejn ohra fit-tieni sular u penthouse. Saret stima ghax-xoghol mis-socjeta konvenuta li tinsab a fol. 100 tal-process li fiha jidher li l-istima inkluz contingency fee ta' 15% u VAT ta' 18% kien jammonta ghal €187,130.15. Minghajr il-contingency fee, cioe skond ix-xhud kemm il-darba ma jirrizultawx extra works, il-valur kellu jkun €162,720.70. Il-partijiet qablu li l-hlas isir bi tpartit ta' appartement. Wara li tlesta x-xoghol fid-dar personali tax-xhud, sar hlas ta' Lm2,000 akkont tal-appalt. Ix-xhud izid li wara li tlesta x-xoghol tad-dar hu offra li flok hlas ta' dan ix-xoghol isir tpartit ta' zewg appartamenti mill-blokka li kellha tinbena. Din l-offerta saret ma' Adam u Isaac Grima li kellhom jikkonsidrawha ma' huthom u missierhom cioe l-presunti involuti fis-socjeta konvenuta. Ix-xhud kien ghamel stima ta' €65,000 ghal kull appartement finished pero ta' Grima ghamlu kontro proposta li fiha stmaw l-appartamenti €55,000 shell u magghom kellhom jiehdw wkoll zewg parking spaces. Ix-xhud esebixxa a fol. 102 il-kont ta' Grima ghax-xogholijiet personali u sostna li l-tpartit kien ser javvantaggja lis-socjeta konvenuta bhala valur. Madankollu hu qabel mas-socjeta konvenuta fuq il-modalita tal-hlas.

Sadattant inhargu l-permessi tal-bini u s-socjeta konvenuta bdiet taghmel xoghol ta' renfurzar fil-fond adjacenti u rabtu l-appoggi b'cintorin tal-hadid kif ukoll bnew il-boundary wall. Dan kollu sar wara li gie demolit il-bini u sar it-tqattiegh tal-blat minn terzi.

F'daqqa wahda s-socjeta konvenuta waqfet mix-xoghol. Hu beda jigri warajhom u wara xi zmien is-socjeta konvenuta talbet laqgha. Hu ltaqa' mas-socjeta konvenuta fl-ufficju tas-socjeta konvenuta fejn kienu prezenti Isaac, Adam, Abraham u Bartholomew Grima. Huma qalulu li l-

prezz tal-bini kien waqa' u ma ridux jithallsu bi tpartit. Ziedu li anki r-rati tax-xogholijiet kellhom jizdedu. Hu kellem lil perit dwar ir-rati gooda li tawh li nfirmah li kienu rati gholjin. Ix-xhud cempel lil Isaac Grima u offrielu li jiehdu appartement wiehed bi tpartit pero dan irrisponda li l-prezz tal-appartement kellu jinzel minn Lm55,000 ghal Lm45,000. F'dan l-istadju x-xhud qal li ma accettax li jsir dan it-tibdil fil-ftehim u qabbad kuntrattur iehor.

Il-Perit Attard inkarigat mis-sorveljanza tal-binja xehed illi kien prezenti ghal laqgha fejn gie miftiehem li s-socjeta konvenuta kienet ser tithallas ghall-appalt b'appartement shell u car space bil-valur ta' Lm55,000 u l-bilanc, jithallas fi flus. Jaf, ghax qallu x-xhud Jeremy Debono, illi saret proposta minn Jeremy Debono li hlas permezz ta' zewg appartamenti liema proposta kienet giet accettata. Dwar xogholijiet li saru mis-socjeta konvenuta qal li saru xi hnejjiet fil-kantini tal-girien, irfid b'cintorini tal-hadid ma' proprjeta tal-girien u bini ta' boundary wall. Ix-xhud Jeremy Debono qallu li s-socjeta konvenuta regghet bdielha u ma riditx tithallas bi tpartit u riedet ukoll tirrevedi r-rati li urih. Il-perit qal lil Jeremy Debono li r-rati l-godda kienu oghla minn tas-suq. Gie mitlub ghalhekk isib kuntrattur iehor.

Konsiderazzjonijiet legali

Bazikament dawn huma l-provi li ngiebu dwar il-mertu tal-kwistjoni. Hu minnu li l-kuntumacja tas-socjeta konvenuta ma hix ammissjoni tat-talbiet attrici u li s-socjeta attrici hi obbligata li tipprova t-talbiet taghha. Ix-xiehda turi illi d-dokument pprezentat mis-socjeta attrici bhala kontenenti r-rati li bihom kienet lesta tahdem is-socjeta konvenuta hu wiehed li din il-Qorti ma ghandhiex ma temminx li kienu r-rati u l-prezz li ghalih kienet lesta tadempixxi l-appalt moghti lis-socjeta konvenuta minn dik attrici. Dan id-dokument mhux iffirmit, ma ghandux data u anqas letterhead pero ma hemmx suspett ragonevoli li dan id-dokument mhux dak moghti bhala l-bazi tal-ftehim tal-appalt mis-socjeta konvenuta.

Jidher ukoll illi, apparti l-kwistjoni kif kellu jsir il-hlas, l-istess socjeta konvenuta bdiet tezegwixxi l-inkarigu.

Is-socjeta attrici tikkontendi illi wara li bdiet tezegwixxi l-inkarigu s-socjeta konvenuta riedet izzid il-prezz tal-appalt u kien hemm tibdil ta' hsieb dwar il-modalita ta' hlas. Dan ma kienx accettabbli ghas-socjeta attrici u kien jivvjola l-ftehim. Ma hemmx prova kuntrarja ghal din l-allegazzjoni. Il-Perit Joe Attard inkarigat mis-socjeta attrici biex jissorvelja x-xogholijiet jikkonferma li Dr. Jeremy Debono urih rati tal-appalt li riedu jbiddlu s-socjeta konvenuta u li dehrlu li kienet oghola mir-rata tas-suq.

Il-Qorti ma tqis daqshekk importanti jekk is-socjeta attrici itterminatx l-appalt unilateralment jew li s-socjeta konvenuta waqfet milli tkompli tezegwixxi l-appalt ghax riedet tibdel fil-ftehim. Li hu importanti f'dan il-kaz hu illi minhabba nuqqas tas-socjeta konvenuta li taderixxi ma ftehim ta' appalt milhuq f'dak li jirrigwarda primarjament il-valur miftiehem tal-appalt u sekondarjament il-modalita tal-hlas, jaghti raguni lis-socjeta attrici a bazi tal-artikolu 1640 li bla telf ta' zmien tfittex li ssib kuntrattur iehor biex ikompli x-xoghol li s-socjeta konvenuta naqset li tkompli ghax riedet tbiddel il-kondizzjonijiet tal-ftehim senjatament tal-hlas kontra dak li jipprovi l-artikolu 1639 tal-Kap. 16.

Il-principji regolatrici pacta sunt servanda u tal-buona fede necessarju fl-esekuzzjoni ta' kuntratt ipoggu lis-socjeta konvenuta f'nuqqas li mhux skuzabbli jew gustifikabbli.

Jekk is-socjeta konvenuta ghamlet ftehim u waqt l-adempiment tieghu, ghalkemm fl-istadju inizjali, hasset kien ta' zvantagg ghaliha dan ma jaghtihiex id-dritt li tirrinegozja l-ftehim u ghalkemm jidher li s-socjeta attrici kienet lesta tirranga l-ftehim dwar il-hlas ma kienitx lesta ticcaqlaq mill-prezz miftiehem volontarjament bejn il-partijiet, kondizzjoni li din il-Qorti tqis bhala wahda ewlenija u importanti tali li taghti lis-socjeta attrici d-dritt li twaqqaf l-appalt minhabba li s-socjeta konvenuta waqfet li tkompli tezegwixxi l-kuntratt ta' appalt bla raguni valida u taghtih lil haddiehor minghajr telf ta' zmien biex ma

Kopja Informali ta' Sentenza

jizdiedx id-danni li s-socjeta attrici setghet issorfri bin-nuqqas tas-socjeta konvenuta.

Ighidilna l-**Giorgi** (Obbligazz. Vol. IV para 182) in tema ta' kuntratti illi, "quando le parti contraenti abbiano eseguito una convenzione, il modo con cui l'hanno attuata chiarisce la loro volonte, la convenzione deve eseguirsi nel modo medesimo anche nel rimanente e per l'avvenire".

In sintesi, dan kollu fuq premiss, jirrifletti dak li sahqet b'certu konvinzjoni l-Qorti tal-Appell fil-kawza **Gloria Beacon et vs. AIC Anthony Spiteri Staines** deciza fil-5 ta' Ottubru, 1998 meta enuncjat li, "l-principju kardini li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettati u li hi l-volonta tal-kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda".

Ghalhekk l-ewwel talba jisthoqqilha tigi milqugha.

Danni

Is-socjeta attrici qed titlob li s-socjeta konvenuta tigi dikjarat wkoll responsabbli ghad-danni li sofrait. Dawn id-danni huma t-telf li s-socjeta attrici garrbet u l-qliegħ li tilfet minhabba l-inadempiment. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza firm dettaljata fl-ismijiet **Mekanika Limited vs Eurobyte Limited** (10/11/2010JRM)

Illi l-Qorti tagħraf li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali iggib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jigifieri l-effetti li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun garrbet il-parti li magħha kien intrabat¹;

Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jigifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jigifieri, d-debitur tal-

¹ Art. 1125 tal-Kap 16

obligazzjoni)². Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel³ u, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni māarrba minħabba dak in-nuqqas⁴, liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun garrab u fil-qligħ li jkun intellef minħabba l-inadempiment⁵;

Illi d-danni maħsuba mil-ligi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imgarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ intellef⁶, sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ intellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni⁷. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx gej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni māarrbin mill-kreditur li huwa obligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiggarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni⁸;

Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja⁹. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jgarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni¹⁰. Biex jeħles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu l-kawża ta' ħaga barranija li huwa ma kienx jaħti għaliha, bħal fil-każ ta' accident jew forza magguri¹¹.

Kif ingħad qabel, meta parti f'kuntratt tonqos li twettaq dak li ntrabtet bih, trid tħallas lill-parti l-oħra d-danni. Hawhekk jidħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1640(3), 1125

² Art. 1127 tal-Kap 16

³ P.A. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Galea vs Calleja* (Kolez. Vol: XXXVI.ii.578)

⁴ Kumm. 13.2.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Petroni vs Petroni noe* (Kollez. Vol: XXXVI.iii.629)

⁵ Art. 1135 tal-Kap 16

⁶ Art. 1135 tal-Kap 16

⁷ Art. 1137 tal-Kap 16

⁸ Art. 1136 tal-Kap 16

⁹ Art. 1132(1) tal-Kap 16

¹⁰ Art. 1133 tal-Kap 16

¹¹ Art. 1134 tal-Kap 16

u 1135 tal-Kodici Civili; Illi jkun xieraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta' sura kuntrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mgarrba turi li batiet minħabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra, u m'għandhomx ikunu għodda ta' kastig jew penali kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkażjoni għall-parti mgarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti¹². B'mod partikolari, min, minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha, jsir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li ragonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas¹³, filwaqt li l-istess parti mgarrba għandha d-dmir li tieħu l-passi meħtiega biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux aġar¹⁴;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-fatt li l-partijiet ma niżżlux espressament fil-ftehim ta' bejniethom is-sanzjoni tal-ħlas tad-danni f'każ li l-ħatra mogħtija ma titwettaqx ma jfissirx li d-danni ma jistgħux jintalbu. Dan għaliex il-ħlas taddanni huwa l-effett dirett li l-liāi nnifisha tipprovdi għalih fil-każ tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni, bla ma hemm għalfejn li l-partijiet jistipulawh espressament. Kien ikun għal kollox mod ieħor kieku l-partijiet espressament eskludew il-ħlas tad-danni.

Is-socjeta attrici taqsam id-danni bil-mod segwenti:

1. Hlas zejjed li kellha tinkorri meta tqabbd u kuntratturi oħra flok is-socjeta attrici;
2. Hlas ta' imghax fuq id-differenza li s-socjeta attrici nefqet zejjed biex tikkompleta l-binja;
3. Hlas ta' imghax li s-socjeta attrici wehlet fuq l-ammont miftiehem bejn il-partijiet tal-appartamenti u car spaces li kellha tiehu s-socjeta konvenuta.

Dawn id-danni ser jigu trattati wahda wahda.

¹² App. Kumm. 15.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Calleja noe vs Mamo pro et noe* Kollez. Vol: XXXIV.i.367)

¹³ P.A. PS 23.4.2010 fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Ltd.* (mhix appellata)

¹⁴ App. Inf. 3.11.1956 fil-kawża fl-ismijiet *Xuereb vs Livick* (Kollez. Vol: XL.i.63)

Hlas ta' differenza fil-valur li thallas lil kuntratturi godda

Dwar dan il-punt is-socjeta attrici tibda billi tghid illi s-socjeta konvenuta ftehmiet fuq il-valur ta' €162,720.70 bhala hlas dovut ghall-appalt. Il-Qorti pero tqis li l-valur li s-socjeta konvenuta ghamlet u li ftehmiet fuq l-partijiet hu mizjud b'15% contingency fee cioe €187,130.15 li jikkomprendu xogholijiet zejda li jinqalghu fil-kors tal-ezekuzzjoni tax-xogholijiet. Din hi prassi normali billi l-andament tax-xogholijiet jiddettaw l-entita ezatta tax-xoghol u zidiet jew agjustamenti li jsiru u li jridu jigu mizjuda mal-prezz stabbilit fuq ir-rati predeterminanti. F'dan il-kaz il-Qorti tqis illi hu dan il-valur li ghandu jittiehed bhala punto di partenza billi x-xogholijiet kienu ghadhom fil-bidu taghhom u l-istima tas-socjeta konvenuta ma kienitx dettaljata ghall-ahhar bhala kejl tax-xogholijiet li kellhom isiru.

Bhala kull kaz iehor il-parti li tallega trid iggib il-prova biex issostni l-allegazzjoni. Din il-prova trid tkun l-ahjar wahda fic-cirkostanzi biex tissostanzja l-allegazzjoni. Il-fatt li f'dan il-kaz ma hemmx oppozizzjoni fattwali fil-mertu minhabba l-kontumacija tas-socjeta konvenuta ma jfissirx b'daqshekk illi l-kejl tal-prova mehtiega ghandu jonqos. L-ahjar prova f'materja ta' bini, cioe xoghol ta' kostruzzjoni u bini kif ukoll tlestija u kkompletar wara li jkun sar il-kostruzzjoni hi certifikazzjoni tal-perit arkitett mqabblad mill-parti li qed tiggustifika l-hlas li ghamlet u f'dan il-kaz id-danni li sofriet ghal hlas zejjed li kellha tinkorri minhabba fin-nuqqas tal-parti li kkontrattat maghha u naqset fl-obbligi taghha. Konsiderazzjoni ohra li trid issir u ghandha tinzamm pari passu ma' dak li nghad hu illi d-danni mitluba ghandhom ikunu kkommensurati ma' dawk imgarrba u d-debitur ma ghandux jigi kkastigat semplicement ghan-non ottemperanza tieghu, minghajr ebda limitu.

Ikkunsidrati dawn il-principji regolatrici, din il-Qorti tqis bhala nuqqas da parti tas-socjeta attrici li fl-elenku tal-hlasijiet li saru, ma hemmx il-konferma da parti tal-perit inkarigat minnha cioe l-Perit Joseph Attard qua certifikazzjoni tax-xogholijiet, kejl u hlasijiet li saru mill-

istess socjeta attrici. L-istess perit ittella bhala xhud pero ma ntalabx jaghmel dan l-ezercizzju a favur tas-socjeta attrici qua prova tac-certifikazzjoni tax-xogholijiet, ghalkemm, inghad illi l-unika prova li tirrizulta da parti tal-istess perit arkitett hi dik kontenuta a fol. 130 tal-process cioe Dok. R mahrug u updated sat-22 ta' Awwissu 2009. Hu car illi x-xogholijiet komplew oltre din id-data u ma hemm ebda certifikazzjoni ulterjuri esebita mis-socjeta attrici li kienet konsapevoli bil-problema li kellha mas-socjeta konvenuta.

Billi ma ntalab ebda certifikazzjoni da parti ta' perit imqabbad mill-Qorti fejn allura s-socjeta attrici seta' kellha gustifikazzjoni cara ghal dak mitlub minnha qua danni, sta ghal Qorti fil-limiti ta' kompetenza taghha teknika li tizen il-provi ta' danni mitluba qua hlasijiet zejda.

Jibda biex jinghad illi l-Perit Attard fid-Dok. R gia msemmi ccertifika d-demolition works, clearing works u masonry works kif ukoll il-kont ta' Ballut Blocks u Central Asphalt Limited sat-22 ta' Awwissu 2009 fl-ammont ta' €167,575.14. Il-Qorti ma ghandhiex raguni ghalfejn ma toghodx fuq dak li qal u ccertifika l-Perit Attard. Harsa lejn id-dokument X5 fol 109 tal-process li hu l-analizi tal-hlasijiet li saru mis-socjeta attrici, jirrizulta li l-partiti Dok. A, B u C huma certifikati bhala tajba mill-Perit Attard, L-istess jinghad ghal partita D cioe clearing works. Pero l-perit ma ccertifikax il-kont ta' Central Asphalt ta' €6,608 f'partita Dok. E datat 27 ta' Ottubru 2008 ghal 'carting away of loose material' mentri ccertifika il-kont ta' provvista ta' bricks tal-istess ditta tas-17 ta' Jannar 2009 Dok. Q pero naqas li jiccertifika kont iehor ghal provvista ta' bricks mill-istess ditta datat 13 ta' Novembru 2008 Dok. H.

In kwantu ghal kont tal-bennej Frans Sammut li huma elenkati bhala partiti Dok. I sa N fl-ammont komplessiv ta' €183,367, jidher li l-Perit Attard ccertifika biss l-ammont ta' €121,450 sad-data tat-22 ta' Awwissu 2009. Sa dak izmien il-bennej kien baghat il-kontijiet Dok. I sa M fl-ammont ta' €155,000. Il-kont partita Dok. N ta' €28,367 mhux certifikat mill-Perit Attard. Il-Qorti tirreferi ghal ftehim

Kopja Informali ta' Sentenza

li sar mill-istess Sammut fejn il-perit kellu jiccertifika x-xoghol qabel isir il-hlas (ara Dok. FS fol. 16 tal-process).

F'dak li jirrigwarda Ballut Blocks il-perit iccertifika l-partita Dok. O fl-ammont ta' €15,974 pero ma ccertifikax l-ammont tal-partita P fl-ammont ta' €10,502.92 li jirrizulta li thallas fil-31 ta' Awwissu 2009 pero mhux mis-socjeta attrici izda min Joseph Debono, ghalkemm fil-verita anki l-partita Dok. O thallset min Joseph Debono.

Il-Qorti tqis illi permessi, hlasijiet tal-perit u lil Exalta Projects ghal fotografija u 3D modelling tal-progett ma jikkostitwux danni izda spejjez li f'kull kaz kienet ser taghmel minn butha s-socjeta attrici biex tmexxi l-progett taghha.

Il-Qorti tqis li minghajr prova cara u univoka tal-infieq kollu li sar mis-socjeta attrici ghal progett mertu tal-kawza ser tistrieħ fuq dak certifikat mill-Perit Attard sad-data li saret din ic-certifikazzjoni billi din tikkostitwixxi l-ahjar prova tal-infieq u mhux semplicement dikjarazzjoni tal-parti li hi nefqet dawk is-somom tenut kont li hawn si tratta ta' danni sofferti cioe infieq zejzed li kienet kostretta tidhol ghalih minhabba n-nuqqas tas-socjeta konvenuta. Kwindi l-infieq li din il-Qorti tqis li gie ppruvat li seh minhabba l-progett mertu tal-kawza u li jirrizulta ccertifikat mill-perit inkarigat mill-progett huma l-partiti Dok. A, B, C, D, il-kontijiet ta' Frans Sammut Dok. I sa N safejn iccertifika l-Perit Attard cioe €121,450, partita Dok. O u partita Dok. Q u tichadha ghal bqija. Dan igib l-ammont totali ta' €167,575.

Il-partita Dok. S tirreferi ghal kontrabejt li sar fl-2010 li apparti li ma jirrizultax ghal min sar fir-ricevuta mahruġa, mhix certifikata mill-perit tal-progett.

Il-partita Dok. T ukoll li tirreferi ghal plumbing and electrical works ma tidhirx gustifikata minn ebda dokument indipendenti jew certifikazzjoni peritali.

Il-partita Dok. U hu l-kont tal-aluminium li bl-istess mod ma hux gustifikat min ebda dokument indipendenti jew certifikazzjoni peritali u dan apparti illi d-dikrepanza fil-

valur ma' dak miftiehem mis-socjeta konvenuta ma gietx pruvata kienitx ghall-istess prodott u ammont miftiehem mas-socjeta konvenuta. Ma hemm ebda prova x'tip ta' aluminium kien ser jitnuza jew il-kwantita ta' aperturi miftehema mas-socjeta konvenuta. Is-socejta attrici trid tipprova ness dirett bejn il-vjolazzjoni u d-dannu subit u dan jinkombi fuqha. L-istess jinghad ghal partita Dok. V cioe kont ta' Charlie u Pawlu bla ebda indikazzjoni ulterjuri.

Il-partitita Dok. W hi l-kont ta' Camray Limited ghal finishing li bl-addendum a fol. 139 Dok. X6 gie mnaqqas mis-socjeta attrici fl-ammont ta' €114,111 minhabba li fil-kont originali kien hemm affarijiet zejda komparati ma' dak li kien gie miftiehem mas-socjeta konvenuta. Dan il-kont ma gie x certifikat mill-perit u apparti dan hemm kwistjoni ta' nuqqas ta' kjarazza bejn dak li kellha tissuplixxi s-socjeta konvenuta u dak li gie suppliet mis-socjeta Camray. Il-finishings li kellha taghmel is-socjeta konvenuta kienu stmati €53,576. Anki kieku kien hemm certifikazzjoni tal-perit f'dan il-kaz jibqa' l-fatt illi l-Qorti ma ghandhiex mezz ta' kejl bejn dak pattwit u dak mhallas billi jonqos l-element tal-identifikazzjoni tal-materjali u prodotti li kellhom jintuzaw ghal finishing mis-socjeta konvenuta. Ghalhekk il-Qorti ma tistax tikkonkludi jekk l-infieq zejzed mis-socjeta attrici hux dovut ghad-differenza fil-kwalita tal-prodott ordnat mis-socjeta attrici jew ghal fatt li s-socjeta konvenuta naqset li tadempixxi l-obbligi taghha fuq l-istess oggett pattwit.

Ma ngiebet ebda prova mis-socjeta attrici dwar dan u s-sempli f' fatt wahdu ta' infieq oghla mhux awtomatikament rikonciljabbli mal-fatt li s-socjeta konvenuta naqset fl-obbligu taghha.

Ghalhekk il-Qorti tqis li ma ghandhiex tqis il-partiti Dok. S sa W fil-komputazzjoni ta' danni sofferti mis-socjeta attrici.

Ghalhekk jekk tqis illi dak ippruvat bhala infieq hu l-ammont ta' €167,575 cioe l-partiti Dok. A sa D, O, Q u l-ammont certifikat mill-perit fil-kontijiet Dok. I sa N u tikkomparahom ma' dak li s-socjeta konvenuta obligat

ruhha ghal dawn ix-xogholijiet cioe Lm31,000 (€72,210) li magghom din il-Qorti tqis li ghandha zzid maghha l-contingency fee ta' 15% u 18% VAT li jgib l-ammont ta' €97,989 ifisser illi s-socjeta attrici gabet prova ta' telf ta' €69,586.

Imghax zejzed li kellu jithallas fuq id-differenza mhallsa

Jidher li s-socjeta attrici isselvet fit-30 ta' Awwissu 2006 is-somma ta' Lm135,000 mill-bank HSBC, minhabba dan il-progett (ara kuntratt fol. 106 tal-process). Is-sanction letter u l-kondizzjonijiet anness mieghu (fol. 155 sa 164 tal-process) partikolarment l-specific conditions jorbtu l-uzu tas-self ma hlas dirett mill-bank ma' kontijiet pprezenti lil bank. Kwindi hu ragonevoli illi l-hlas zejzed li sar mis-socjeta attrici qua danni sofferti gie aggravat biz-zieda ta' imghax fuq dan l-ammont. Dan l-imghax gie komputat f'Dok X7 a fol. 169 tal-process skond id-data tal-hlasijiet u ai termini tal-imghaxijiet imposti mill-bank minn zmien ghal zmien li jidhru a fol. 170 tal-process. L-ammont ta' imghax hu kalkolat sa April 2012. Il-Qorti tqis ghandu jkun hemm aggestament f'dan l-ammont peress li l-ammont li l-Qorti qieset bhala danni huma ta' €69,586 u mhux €187,638 kif mitlub. Din id-differenza ta' circa 63% trid tigi riflessa fl-ammont ta' imghax li qed jitnaqqas proporzjonalment. Kwindi l-imghax li qed jigi deciz li s-socjeta attrici hallset zejzed hu ta' €14,545 u mhux €39,313 kif mitlub.

Imghax fuq il-valur tal-proprjeta li kellha titpartat ma' dak dovut lis-socjeta konvenuta ghall-appalt

Il-Qorti ma tqis din it-talba gustifikata. Ix-xhud Dr. Jeremy Debono jispjega dan it-telf hekk:

fl-ammont ta' €69,669 li jirrapprezenta imghaxijiet illi "Concorde" wehlet fuq l-ammont ta' €256,231 li kien l-ammont mifthiem bejn il-partijiet li ghandhom jigu stmati z-zewg appartamenti u car spaces li B. Grima & Sons

Limited kellha tiehu bi tpartit sabiex tithallas ta' xogholha bhala pagament akkont. Peress illi l-kumpanija B. Grima & Sons Limited kienet inadempjenti kif fuq spjegat, is-socjeta' "Concorde" kellha tutilizza dan l-ammont li fuqu thallsu u ghadhom qed jithallsu interessi sallum.

Fl-ewwel lok is-socjeta attrici tikkonfondi zewg appalti diversi. Wiehed mill-appalti kien jirrigwarda xoghol li sar mis-socjeta konvenuta fir-residenza personali ta' Dr. Jeremy Debono, appalt li bl-ebda mod ma jiforma parti minn din il-kawza. Kien x'kien il-ftehim li seta' ntlahaq fuq dak l-appalt ma jistax jintuza f'din il-kawza bhala fonti ta' danni subiti mis-socjeta attrici fuq appalt distint u differenti minn dak li hu l-mertu specifiku ta' din il-kawza.

In kwantu ghall-appalt mertu ta' din il-kawza l-Qorti ma tqis li s-socjeta attrici sofriet hsara li jiggustifika rimbors. L-appartamenti u car spaces kienu u baqghu proprjeta tas-socjeta attrici li setghet u tista' tiddisponi minnhom liberament u thallas is-self koncess lilha. Altriment setghet tipprova tiftiehem mal-bank biex thallas lura lil bank bi trasferiment ta' parti mill-proprjeta mibnija. Ma ngiebet ebda prova tangibbli mis-socjeta attrici li ma setghetx tbiegh jew tiddisponi minn appartament wiehed biex thallas almenu in parti lil bank. Fil-fatt lanqas jirrizulta lil Qorti x'seħh mill-binja u jekk ghadhiex proprjeta tas-socjeta attrici jew inbieghetx jew gietx trasferita. Il-prova tad-danni tispetta lis-socjeta attrici. Semplici allegazzjoni u komputazzjoni teoretika ta' imghax bla ebda fundament jew prova fattwali ta' telf reali u attwali ma jistax iwassal ghal konvincement necessarju biex din il-Qorti takkorda dan il-kap ta' danni. Mhux hekk biss izda l-komputazzjoni ta' dan il-kap ta' imghax (Dok. X7 fol. 169 tal-process) gie komputat mill-1 ta' Jannar 2009 meta jirrizulta mill-fatturi illi l-aperturi tal-aluminium (li originarjament kien ukoll fl-appalt tas-socjeta konvenuta) tlesta f'Lulju 2010.

Il-Qorti tqis ghalhekk li dan il-kap ta' danni ma hux gustifikat u qed jigi michud.

Il-Qorti tqis in konkluzjoni li minn dawn it-tlett kapi ta' danni ghandhom jigu milqugha l-ewwel zewg kapi fl-ammont komplessiv ta' €84,131.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi fil-kontumacja tas-socjeta konvenuta illi tilqa t-talbiet kollha attrici kif dedotti u ghal finijiet tar-raba talba qed tikkundanna lis-socjeta konvenuta li thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' €84,131 in linea ta danni bl-imghax jiddekorri mit-12 ta' April 2012, cioe mid-data 'l quddiem li gie komputat l-imghax mis-socjeta attrici. L-ispejjez jithallsu mis-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----