MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 1580/1999/1

Joe Ro Limited

vs

Joseph u Dorothy konjugi Sapiano
Gee Erre Company Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta attrici tat-2 ta’ Lulju 1999 li tghid hekk:

Billi s-socjeta attrici bi ftehim mal-konvenuti ghamlet xoghol ta' kostruzzjoni fuq il-proprjeta tal-istess konvenuti maghrufa bl-isem ”St. Mary Flats", 10 Guze Howard Street, Sliema;

Billi l-intendiment bejn il-kontendenti kien li s-socjeta esponenti tithallas bi proprjeta hekk kostruwita wara li

jkunu tlestew ix-xogholijiet, izda f'dan il-kuntest il-kuntratt opportun bil-miktub baqa' ma giex finalizzat;

Billi s-socjeta attrici ghamlet bosta xogholijiet qabel ma l-konvenuti tterminawlha l-inkarigu lilha hekk moghti;

Billi l-valur tax-xogholijiet u spejjez korrelatati jammontaw ghall-hamsa u tmenin elf tmien mija u erba' u sebghin lira Maltin (Lm85,874);

Billi s-socjeta attrici nterpellat lill-konvenuti biex ihallsu l-ispejjez u x-xogholijiet kollha kif ukoll biex jersqu ghall-likwidazzjoni tad-danni minhabba t-twaqqif ingustikat fit-tkomplija tal-ezekuzzjoni tal-istess xogholijiet;

Billi nonostante din l-interpellazzjoni l-konvenuti baqghu inadempjenti u addirittura kkommissjonaw terzi biex ikomplu x-xogholijiet;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-appalt kommissjonat mill-konvenuti lis-socjeta attrici gie minnhom terminat minghajr ebda valida fil-ligi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta attrici s-somma ta' hamsa u tmenin elf tmien mija u erba' u sebghin lira Maltin (Lm85,874) jew somma verjuri, akbar jew anqas, ghall-ispejjez inkorsi u ghax-xoghol ezegwit mill-istess socjeta attrici kif fuq inghad;

3. Tillikwida d-danni subiti mis-socjeta attrici konsistenti fit-telf ta' qliegh li s-socjeta attrici setghet taghmel bl-appalt lilha kommissjonat;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta attrici s-somma hekk likwidata in linea ta' danni;

Bl-interessi, u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju 1998, u tal-ittri legali tal-11 ta' Dicembru 1997, 23 ta' Frar 1998 u 26 ta’ April 1999, u tal-Mandat ta'

Sekwestru kawtelatorju tal-lum stess kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Sapiano li tghid hekk:

1. Illi t-terminazzjoni tal-inkarigu ma kienx affattu wiehed kapriccuz kif spjegat fid-dikjarazzjoni odjerna u kif jista jigi ampjament ippruvat waqt l-andament tal-kawza, anzi kienu proprio l-konvenuti li kienu rinfaccjati b'diversi dispetti fix-xoghol qabel ma kellhom finalment jirrikorru ghal din id-decizjoni;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal-premess u in kwalunkwe kaz il-valur tax-xogholijiet kif imsemmija fic-citazzjoni attrici huwa wiehed ghal kollox esagerat u eccessiv ghall-ahhar;

3. Illi bl-istess agir tas-socjeta attrici liema agir kien ghal kollox ostili, u ma jirrispekjax l-ordni u x-xewqa tal-konvenuti, u di piu stante illi x-xoghol ma sarx skond il-pjanta miftehma u lanqas skond is-sengha u l-arti l-konvenuti soffrew danni ngenti liema danni qeghdin jigu rikjamati kontra s-socjeta attrici fil-kontrotalba odjerna li qed issir skond il-ligi;

4. Illi ghalhekk it-talbiet attrici fil-konfront tal-eccipjenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-kontrotalba tal-konvenuti Sapiano li tghid hekk:

Peress illi kif gja premess fid-dikjarazzjoni l-konvenuti kienu huma li soffrew danni ngenti liema danni konsistenti f'telf fil-valur tal-proprjeta, telf ta' zmien ammontanti ghal diversi xhur sakemm intemmet ir-relazzjoni ta' bejniethom u iktar sakemm instab kuntrattur iehor sabiex ikompli u

jittermina l-istess xogholijiet u spejjez sabiex jissewwew u jitrangaw l-iskorettezzi illi kienu sehhew;

Peress illi ghalkemm interpellata diversi drabi sabiex thallas ghal dan id-dannu is-socjeta attrici baqghet inadempjenti sal-lum;

Tghid is-socjeta attrici rikonvenuta ghaliex dina l-Qorti m'ghandiex:

1. Tiddikjara u tiddecidi illi s-socjeta Joe Ro Limited kisret ix-xewqat u l-ordnijiet moghtija rnis-sidien tal-fond de quo, ma mxewx mal-ftehim ta' appalt kuntrattat bejniethom u ma bnewx skond il-pjanta miftehma tant illi dan l-appalt kellu gustament jigi itterminat minn naha tas-sidien;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li frott tal-agir illegali u abbuziv tal-istess socjeta Joe Ro Ltd ir-rikonvenzjonanti soffrew danni ngenti kif fuq imsemmi liema danni ghad iridu jigu likwidati;

3. Tinnomina perit sabiex jillikwida tali danni;

4. Tikkundanna lis-socjeta attrici rikonvenuta thallas lill-istess rikonvenzjonanti dak l-ammont hekk likwidat, bl-imghaxijiet legali sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjez u interessi legali kontra s-socjeta attrici rikonvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta attrici Joe Ro Limited ghall-kontrotalba tal-konvenuti Sapiano li tghid hekk:

1. Illi tal-talba rikonvenzjonali intentata mill-konvenuti hija, fit-termini tal-artikolu 1640 tal-Kapitolu 16, guridikament insostenibbli;

2. F'kull kaz il-konvenuti rikonvenzjonanti ma kellhom l-ebda raguni gustifikata ghat-terminazjoni unilaterali da parte taghhom tal-appalt u kwindi ma ghandhomx la

fattwalment u lanqas legalment jedd jikkonsegwixxu danni;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta Gee Erre Company Limited li tghid hekk:

1. Illi t-terminazzjoni tal-inkarigu ma kienx affattu wiehed kapriccuz kif spjegat fid-dikjarazzjoni odjerna u kif jista jigi ampjament ippruvat waqt l-andament tal-kawza, anzi kienu proprio l-konvenuti li kienu rinfaccjati b'diversi dispetti fix-xoghol qabel ma kellhom finalment jirrikorru ghal din id-decizjoni;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal premess u in kwalunkwe kaz, il-valur tax-xogholijiet kif imsemmija fic-citazzjoni attrici huwa wiehed ghal kollox ezagerat u eccessiv ghall-ahhar;

3. Illi bl-istess agir tas-socjeta attrici, liema agir kien ghal kollox ostili, u ma jirrispekkjax l-ordni u x-xewqa tas-socjeta konvenuta, u di piu, stante illi x-xoghol ma sarx skond il-pjanta miftehma u lanqas skond is-sengha u l-arti, is-socjeta konvenuta soffriet danni ngenti, liema danni qeghdin jigu rikjamati kontra s-socjeta attrici fil-kontrotalba odjerna li qed issir skond il-ligi;

4. Illl ghalhekk it-talbiet attrici fil-konfront tal-eccipjent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-kontrotalba tas-socjeta konvenuta Gee Erre Company Limited li tghid hekk:

Peress illi kif gja premess fid-dikjarazzjoni, is-socjeta konvenuta kienet soffriet danni ngenti hija stess, liema danni konsistenti f'telf fil-valur tal-proprjeta, telf ta' zmien

ammontanti ghal diversi xhur sakemm intemmet ir-relazzjoni ta' bejniethom u iktar sakemm instab kuntrattur iehor sabiex ikompli u jittermina l-istess xogholijiet u spejjez sabiex jissewwew u jitrangaw l-iskorettezzi illi kienu sehhew;

Peress illi ghalkemm interpellata diversi drabi sabiex thallas ghal dan id-dannu is-socjeta attrici baqghet inadempjenti sal-lum;

Tghid is-socjeta attrici rikonvenuta ghaliex dina l-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddecidi illi s-socjeta Joe Ro Limited kisret ix-xewqat u l-ordnijiet moghtija mis-sidien tal-fond de quo, ma mxewx mal-ftehim ta' appalt kuntrattat bejniethom u ma bnewx skond il-pjanta miftehma tant illi dan l-appalt kellu gustament jigi itterminat minn naha tas-sidien;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li bil-frott tal-agir illegali u abbuziv tal-istess socjeta Joe Ro Ltd, is-socjeta rikonvenzjonanta soffriet danni ngenti kif fuq imsemmija, liema danni ghad iridu jigu likwidati;

3. Tinnomina perit sabiex jillikwida tali danni;

4. Tikkundanna lis-socjeta attrici rikonvenuta thallas lill-istess rikonvenzjonanta dak l-ammont hekk likwidat, bl-imghaxijiet legali sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjez u interessi legali kontra s-socjeta attrici rikonvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta attrici Joe Ro Limited ghall-kontrotalba tas-socjeta konvenuta Gee Erre Company Limited li tghid hekk:

1. In linea preliminari t-talba rikonvenzjonali intentata mis-socjeta konvenuta hija, fit-termini tal-artikolu 1640 Kodici Civili, guridikament insostenibbli.

2. Bla pregudizju ghal premess u f'kull kaz il-pretenzjoni tal-istess socjeta rikonvenzjonanti ghad-danni hi ghal kollox insostenibbli u dan mhux biss peress illi l-istess socjeta rikonvenzjonanti xoljiet ingustifikament l-appalt izda anke ghaliex l-istess socjeta ssoktat bix-xogholijiet tramite kuntrattur iehor fuq l-istess xogholijiet eretti mis-socjeta eccipjenti.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha u n-noti ta' sottomissjonijiet tas-socjeta konvenuta;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-5 ta' Novembru 2012;

Ikkunsidrat

Fl-ewwel lok jirrizulta fil-mori tal-kawza illi l-konvenuti Joseph u Dorothy konjugi Sapiano ittransigew il-kawza mas-socjeta attrici salv u fermi d-drittijiet li seta' kellha s-socjeta konvenuta Gee Erre fil-konfront tas-socjeta attrici. Din l-iskirittura ta' transazzjoni sehhet fis-7 ta' Dicembru 2002 (ara fol. 240 et seq. tal-process). Permezz ta' din l-iskrittura s-socjeta attrici thallset minghand il-konvenuti Sapiano s-somma ta' €132,774.28. Il-kawza kontra l-konvenuti Sapiano ma gietx ceduta ghalkemm hekk kien miftiehem bejn il-partijiet f'din l-iskrittura (ara klawsola 5).

Jirrizulta pero illi l-appalt sar mal-konvenuti kollha flimkien u ghalhekk id-drittijiet tal-partijiet fil-kawza ghadhom impregudikati u l-iskrittura stess taghmel accenn ghal dan. Inoltre ma saret ebda sottomissjoni li t-talbiet jew l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta ma ghadhomx sostenibbli. Del resto l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Sapiano u s-socejta konvenuta Gee Erre kienu l-istess. Il-Qorti pero ser tiehu konjizzjoni ta' din l-iskrittura u l-kontenut taghha biex tevalwa l-pretensjonijiet attrici fil-konfront tas-socjeta konvenuta li ghad ghandha kull interess tiddefendi ruhha u ggib il-quddiem il-kontrotalba fil-konfront tas-socjeta attrici.

Fatti

Ma hemmx dubbju li sar appalt ta’ xogholijiet ta’ twaqqiegh u kostruzzjoni ta’ bini bejn il-kontendenti. Il-konvenuti kienu s-sidien indivizi tal-fond f’Windsor Street, Sliema. Ghalkemm sar ftehim verbali dwar l-appalt ma gie ffirmat ebda ftehim formali ghalkemm f’xi zmien wara li beda jigi ezegwit l-appalt sar abboz ta’ ftehim li qatt ma gie iffirmat ghax gie issuperat mid-dizgwid li nqala’ bejn il-partijiet. Jidher assodat illi x-xoghol li dahlet ghalih is-socjeta attrici kien jikkonsisti fid-demolizzjoni tal-fond ezistenti, jithaffer basement, jittellghu sitt sulari u livell ta’ penthouse fuqu. Is-socjeta attrici kellha tithallas bi tpartit billi tiehu bhala hlas uhud mill-appartamenti u xi garage spaces ghalkemm kif inghad kollox kien xi ftit fluidu. Jidher illi x-xoghol inbeda ghax kien wasal biex jaqa’ l-permess tal-bini. Ta’ min isemmi illi l-perit tal-progett kien il-Perit Zammit li fuqu kien hemm qbil mal-partijiet. Kien hemm ukoll pjanti tal-bini li wkoll ma jidhirx li saru minghajr l-approvazzjoni jew kontra l-volonta tal-partijiet, tant li l-partijiet ffirmaw l-applikazzjoni ghal permessi tal-bini.

L-inkwiet inqala’ fis-sena 1997 meta kien gie demolit il-bini, thaffer il-basement, inbena l-livell tal-garage u parti sostanzjali tal-pjan terran minghajr it-tisqif tieghu. Kien gia inqala’ l-inkwiet meta gie demolit il-bini pero dak li wasal ghal dizgwid magguri lahaq il-qofol tieghu meta kien qed jinbena l-pjan terran.

Il-Qorti ma ghandha ebda dubbju illi dan l-appalt gie terminat mill-konvenuti. L-ittra ufficjali tas-7 ta’ Novembru 1997 (fol. 77 tal-process) hi l-aqwa xiehda ta’ dan.

Il-kontenzjoni bejn il-partijiet ghalhekk hi jekk l-appalt giex terminat ghal raguni valida jew le ghax minn dan jiddependi l-azzjoni attrici.

Din hi azzjoni li tinkwadra ruhha ezattament fl-artikolu 1640 tal-Kodici Civili li jghid illi s-sid ghandu jedd jittermina l-ftehim anki meta x-xoghol ikun inbeda. Hekk sehh f’dan il-kaz. Jekk is-sid kellu raguni valida biex jittermina l-appalt il-kuntrattur ghandu jedd biss ghal dik is-somma li

ma teccedix l-ispejjez u xoghol maghmul tenut kont l-utilita tax-xogholijiet ghas-sid u d-danni li seta’ bata.

Fil-fatt din hi l-pretensjoni tas-socjeta konvenuta cioe li kienu kostretti iwaqqfu l-appalt minhabba nuqqasijiet gravi tal-kuntratturi u li tat lok ghal kontrotalba ghad-danni li saru, danni li jridu jigu mkejla limitatament u entro dak li jiddisponi l-artikolu 1640 tal-Kap. 16. F’dan is-sens ghandha tigi michuda l-eccezzjoni tas-socjeta attrici ghal kontrotalba tas-socjeta konvenuta dwar l-inammissibilita ta’ kontrotalba ghad-danni taht l-artikolu 1640.

Del resto l-artikolu 1125 moqri mal-artikolu 1135 tal-Kap. 16 jaghti d-dritt lil kredituri ta’ obbligazzjoni ghad-danni fejn min obbliga ruhu jonqos fl-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, liema danni jikkonsisti fit-telf mgarrab u l-profit li gie mitluf.

Il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, David Pace, fir-relazzjoni tieghu jirreferi ghal diversi ragunijiet allegati mis-socjeta konvenuta bhala raguni ghat-twaqqif tal-appalt. Is-socjeta konvenuta allegat illi l-kuntrattur beda jwaqqa’ s-soqfa tal-bini kollu mentri kellu jibda bis-soqfa tal-kmamar tal-bejt. Riedu li jsir dan it-twaqqiegh limitat ghax il-permess kien wasal biex jiskadi u ma riedux li l-permess jigi kompromess. Pero il-Perit Zammit li kien imqabbad jidderiegi x-xogholijiet xehed li hadd ma qallu li kellhom jitwaqqghu l-ewwel s-soqfa tal-kmamar tal-bejt biss. Lanqas il-konvenut Sapiano ma jidher li lmenta fuq din il-kwistjoni ghax fil-kontroezami qal li ma kienx hemm problemi sat-twaqqiegh.

Il-perit tekniku jirreferi ghall-ilment dwar l-gholi tas-semi basement u tfassil tal-ambjenti fil-pjan sovrastanti u l-entraturi ghall-blokka mit-triq. Il-konvenuti lmentaw illi dawn ma sarux b’rispett lejn il-pjanti tal-Perit Zammit u kkaguna dannu partikularment lill-appartament fuq il-lemin tal-intrata. Kien ghalhekk li fil-fatt ftehim formali ta’ appalt qatt ma gie iffirmat peress illi s-socjeta attrici naqset tirrattifika l-kwistjoni. Ghalkemm jirrizulta illi saru trattativi biex il-partijiet isalvaw is-sitwazzjoni billi jsir rinegozjar tal-ftehim dawn ma hallewx frott.

Il-Perit David Pace qies l-ilmenti msemmija aktar il-fuq bhala gustifikati. Hu jghid hekk:

20) Jirrizulta illi dana s-sular gie mibni aktar gholi milli kien previst kif ukoll illi saru modifiki fil-livell tal-intrata tal-blokka tal-flats u t-tarag b'mod u manjiera illi l-livell tal-ghatba tat-tromba tal-lift ma kienx l-istess invell tal-art tal-appartamenti adjacenti izda aktar gholi u ghalhekk il-bieb ghal kull appartament fil-livell tal-pjan terran ma setax jitqieghed magenb il-lift fejn kien originarjament mahsub izda kellu jigi ffurmat aktar lejn il-faccata. Ta' min ighid illi bil-mod kif kellu jitfassal originarjament u dana kif muri fil-pjanta Dokument "JR001" kellu jkun hemm pjan zghir ezatt wara l-bieb tat-triq, indana tarag, pjan iehor, madwar hames targiet ohra u imbaghad kien hemm il-pjan ta' quddiem il-lift u anke quddiem il-bibien laterali illi kienu ser ikunu jaghtu l-access ghall-appartamenti f'dak il-livell Biex jinhadem b'dan il-mod kellu bilfors illi l-lift ikollu l-lift pit aktar fonda mil-livell tas-saqaf tal-garaxx u dana kien ifisser kostruzzjoni f'dan il-livell u allura seta' kien hemm konsegwenzi fuq telf ta' spazju ghall-ipparkjar ta' vetturi. Allura sabiex dana jigi evitat u l-qiegh tal-pit tal-lift ikun l-istess livell tal-art tal-appartamenti, il-lift kellu jintrefa' b'mod u manjiera illi dik il-parti tal-istruttura ma kenitx ser tkun l-istess invell tal-art tal-appartamenti. Bhala konsegwenza ghalhekk l-access ghall-appartamenti kellu jkun lejn il-faccata kif fil-fatt sar.

21) Jirrizulta ghalhekk ippruvat illi dan it-tibdil kellu effett pjuttost negattiv fuq dawn iz-zewg appartamenti partikolari minhabba l-fatt illi minflok l-entratura kienet fin-nofs tat-tul tal-appartament b'mod illi l-parti ta' barra setghet tigi ppjantata bhala kamra shiha fl-appartament tax-xellug inti u thares mit-triq kif ukoll zewgt ikmamar fuq l-appartament tan-naha l-ohra, issa gara illi d-dahla kienet ser tkun fil-kaz tal-appartament tax-xellug gewwa l-ispazju rizervat ghas-sitting/dining room fil-kaz tal-appartament tax-xellug u f'dak tal-lemin l-entratura kienet ser tkun hafna lejn il-faccata ezatt magenb fejn kellu jigi s-sitting/dining room. Gara wkoll illi l-bieb gie jaghti ghal gol-kuridur minflok ghal ambjent aktar wiesgha illi kien jifforma ambjent ta' intrata

fil-kaz tal-appartament ta' fuq il-lemin kif indikat fil-pjanta originali.

22) Dwar l-ispostament tal-hajt tat-tromba tat-tarag fejn il-konvenuti qeghdin jikkontendu illi l-korrezzjoni ma saritx mis-socjeta' attrici l-esponent mill-provi illi gabar jirrizultalu illi dan fil-fatt sar u ghalhekk dan il-punt ta' lanjanza tal-konvenuti gie sodisfatt. Pero' x-xoghol l-iehor illi minnhom ilmentaw il-konvenuti baqa' minghajr ma instabet soluzzjoni sodisfacenti ghalihom. Ghaldaqstant l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghar-rigward tal-inadempjenza tas-socjeta' attrici mal-pjanta pattwita u bhala konsegwenza effett negattiv fuq l-ippjantar taz-zewg appartamenti tal-pian terran gie ppruvat.

Il-Qorti ma ssib ebda raguni ghalfejn ma taqbilx ma' din l-opinjoni li hi bbazata fuq il-fatti kif migjuba quddiem il-Qorti. Fil-fehma tal-Qorti l-binja f'dan l-istadju cioe wara li lahaq sar il-basement u qed isir il-ground floor, kienet qed tigi affetta minn nuqqasijiet pjuttost gravi da parti tas-socjeta attrici li kienet qed timxi mhux skond il-pjanti li fuqhom il-partijiet ftehmu li kellu jsir ix-xoghol u ghal dawn ir-ragunijiet il-konvenuti ghamlu sew li waqfu lis-socjeta attrici milli tkompli bl-appalt qabel ma s-sitwazzjoni issir aktar gravi b'telf u danni akbar. Ma ngiebet ebda raguni valida mis-socjeta attrici ghalfejn kellu jsir dan it-tibdil jew li l-konvenuti b'xi mod qablu mieghu.

Il-konvenuti resqu stima tad-danni sofferti minnhom konsistenti f'telf tal-valur tal-appartamenti minhabba l-mod kif gew ippjantati, stimi ta' spejjez zejda biex l-appartamenti jergghu jitqarrbu ghal pjanta originali, u stimi ta' xogholijiet ta' riparazzjoni u tisbih tal-istruttura.

Fuq dan il-perit tal-Qorti qal hekk:
24) L-esponent jidhirlu illi waqt illi l-istima ta' telf ta' valur fl-appartamenti tal-pjan terran minhabba t-tibdil fit-tifsila taghhom hija ragjonevoli u huwa jaqbel maghhom, it-tieni stima cioe' l-izvalutar minhabba illi l-kuriduri gew madwar 12-il centimetru idjaq milli suppost ghandha tigi ridotta ghaliex fuq kuridur illi ghandu wisgha ta' metru u nofs (1m·5) riduzzjoni ta' 12-il centimetru ma ghandhiex dak l-

effett negattiv fuq il-valur tal-appartament, aktar u aktar meta anke l-istess stima tal-Perit Fenech Vella turi illi dak illi gie mitluf mill-kuridur gie ggwadanjat mill-kmamar. Ghalhekk l-esponent jidhirlu illi l-izvalutar ghal dan ir-rigward huwa ta' hamest elef ewro (€5000).

25) It-tielet stima ta' riduzzjoni fil-valur hija indirizzata ghal nuqqas ta' gholi fit-tieni pjan u cioe' il-pjan ta' quddiem il-bieb tal-lift fejn saret stima ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4600) illi wkoll l-esponent jidhirlu illi ghandha tigi ridotta ghal elfejn u tlett mitt ewro (€2300).

26) In kwantu ghall-istejjem l-ohra u cioe' l-ispejjes sabiex isiru l-alterazzjonijiet strutturali necessarji sabiex il-qafas tat-travi jkun jista' jigi adegwatament alterat halli jiehu l-bini ta' fuqu kemm jista' jkun simili ghal kif kien gie ppjantat u approvat u maqbul bejn il-partijiet, l-istimi ghandhom jigu addottati bhala korretti. Dan ifisser illi t-total tal-pretensjonijiet tal-konvenuti ghar-rigward tad-danni sofferti minnhom jammonta ghal hamsa u ghoxrin elf mija u disa ewro u tmenin ewro centezimu (€25109.80).

Il-Qorti ma ssibx raguni ghalfejn ma taqbilx ma’ din l-istima tad-danni sofferti mill-konvenuti in linea ma dak li jipprovdi l-artikolu 1640(3), u dan wara li rat id-domandi li saru in eskusjoni tal-perit tekniku mis-socjeta konvenuta.

It-talba attrici hi ghar-rimbors ghall-ispejjez u xogholijiet maghmula minnha. L-artikolu 1640(3) jishaq illi dan ir-rimbors isir kemm il-darba jintwera illi x-xogholijiet kienu utili ghas-sid. F’dan il-kaz, nonostante d-danni sofferti mill-konvenuti, jibqa’ xorta l-fatt illi x-xoghol kompjut mis-socjeta attrici kien utili fis-sens li fuqu titkompla x-xoghol fil-binja. Ta’ dan ix-xoghol is-socjeta attrici ghamlet stima ta’ €199,227.68 (ara fol. 5 tal-process. Il-perit tekniku sab li din l-istima gustifikata hlief ghal certi partiti tal-kont u qal hekk:
29) L-esponent ezamina l-kont tas-socjeta' attrici esebita a fol. 5 tal-process fejn hi ressqet it-talbiet taghha ghall-ispejjes illi allegatament inkorriet sabiex jigi esegwit il-proggett u wara illi ezaminahom huwa tal-opinjoni illi

ghandhom jigu milqugha hlief il-partita numru 7 u cioe' Parking Spaces Trial in Basement illi ma nghatatx spjegazzjoni dwar x'kienet, l-esponent qieghed jaddotta ammont ta' hamsa u sebghin liri Maltin (Lm75) arbitrio boni viri billi jekk dawn l-ispejjes gew inkorsi ghal dan l-iskop kienet qed tibbenefika anke s-socjeta' attrici illi kienet qed tippartecipa fil-proggett. Imbaghad hemm l-ahhar zewg partiti, cioe dik partita numru 10, il-Licenzja tal-Pulizija ghaz-zamma tal-krejn u dik numru 11 l-ispejes sabiex jintrema u jinhatt il-krejn li b'kollox jammontaw ghal sitt elef mija u mija u tlett liri Maltin (Lm6103). Is-socjeta attrici qieghda titlob risarciment proporzjonali ghall part tal-bini illi ma sarx minnha. Ghall-istess raguni espressa qabel l-esponent jidhirlu illi s-socjeta' attrici ma ghandhiex gustifikazzjoni illi tigi kompensata ghal dan ix-xoghol. Ghalhekk it-total tal-ispejjes illi ghandha dritt tithallas jammonta ghal LM80,593 ekwivalenti ghal €187,731.19, illi ghandha tirrapprezenta is-somma totali tal-pretensjonijiet tas-socjeta' attrici.

Hawn ukoll il-Qorti ma ssibx x’tirrimarka kontra dak li stima l-perit tekniku u ssahhah il-fehma tal-Qorti illi nonostante d-danni sofferti mill-konvenuti htija tas-socjeta attrici fl-esekuzzjoni tal-appalt pero x-xogholijiet li lahqu saru kienu ta’ valur gholi bizzejjed u utili bizzejjed li jiggustifikaw lis-socjeta attrici tithallas ghalihom.

Il-Qorti tirrimarka illi l-iskrittura ta’ transazzjoni bejn il-konvenuti Sapiano u s-socjeta attrici taqsam is-somma li thallset lis-socjeta attrici fi tnejn, in parti ghax-xogholijiet u in parti ghal telf ta’ qliegh. Din il-Qorti ma tqis bhala rilevanti ghal finijiet tal-kawza r-raguni dwar it-tqassim tas-somma, izda l-fatt biss tal-hlas li sar.

Li hu relevanti fil-fehma tal-Qorti hi s-solidarjeta ghal ftehim tal-appalt li hemm bejn id-debituri cioe z-zewg konvenuti f’din il-kawza. Hu indubitat illi l-konvenuti inkarigaw lis-socjeta attrici flimkien qua sidien tal-fond f’tas-Sliema ghal xoghol ta’ kostruzzjoni fil-fond taghhom. Ghalhekk japplika l-principju tas-solidarjeta tad-debituri li huma responsabbli flimkien ghad-debitu u illi l-hlas minn

wiehed javvantaggja lil iehor fil-konfront tal-kreditu (art. 1094 Kap. 16).

Il-Qorti pero tqis li s-solidarjeta bejn id-debituri tieqaf biss ghal hlas dovut minnhom ghal xogholijiet minnhom mitluba u ezegwiti mis-socjeta attrici skond ma iccertifika l-Perit Tekniku pero ma testendix ukoll ghad-danni riklamati mis-socjeta attrici ghax allegatament giet imwaqqfa bla raguni, allegazzjoni li rrizultat infondata mill-Qorti u ghalhekk bl-ebda mod ma tista' tigi uzata bhala argument kontra s-socjeta konvenuta semplicement ghax fi skrittura mad-debitur l-iehor cioe l-konvenut Sapiano gie dikjarat li parti mis-somma mhallsa mill-istess Sapiano lis-socjeta attrici kienitx tikkostitwixxi danni ghal waqfien ingustifikat tal-appalt. Dan il-ftehim ma kienx particepi fih is-socjeta konvenuta u s-socjeta attrici ma tistax tavvantaggja ruhha minn dikjarazzjoni li ma torbotx lis-socjeta konvenuta li zammet fermi d-drittijiet taghha fil-kawza. Ghal din ir-raguni l-hlas kollu maghmul mill-konvenuti Sapiano ser jitqies bhala akkont ta' dak dovut lis-socjeta attrici ghax-xogholijiet maghmula minnha.

Peress illi fil-konfront tal-konvenuti Sapiano s-socejta attrici ma kienx fadlilha pretenzjonijiet, il-Qorti tqis li l-azzjoni hi ezawrita fil-konfront tal-konvenuti Sapiano.

Il-Qorti ghalhekk tqis illi fil-konfront tas-socjeta konvenuta li kontriha baqghet miftuha l-kawza s-socjeta attrici ghandha tilqa' t-tieni talba attrici b'dan li l-ammont pretiz minnha ghandu jigi ridott ghal €187,731.19 li minnu ghandha titnaqqas is-somma gia precipitata minnha minghand il-konjugi Sapiano ta' €132,774.28. L-ewwel eccezzjoni tas-socjeta konvenuta qed tigi milqugha u konsegwentement qed tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet rikonvenzjonali tal-istess socjeta u tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta konvenuta fl-ammont ta' €25,109.80. Kwindi s-somma dovuta lis-socjeta attrici mis-socjeta konvenuta essendo dan kien appalt wiehed u l-konvenuti kienu responsabbli in solidum bejniethom hu ta' €29,847.11 cioe (€187,731.19 - €132,774.28 - €25,109.80).

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi safejn hu kompatibbli ma' dak fuq deciz billi tilqa' l-ewwel tlett eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta u tichad ir-raba eccezzjoni, u konsegwentement tichad l-ewwel talba attrici, tilqa' t-tieni talba attrici u tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' €54,956.91. Tichad il-tielet u raba talbiet attrici billi mhix misthoqqha.

In kwantu ghal kontrotalba tas-socjeta konvenuta, qed tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta attrici u tilqa' l-ewwel u tieni u raba talbiet rikonvenzjonali u tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta konvenuta fis-somma ta' €25,109.80. Il-Qorti tastjeni milli tiddeciedi fuq it-tielet talba billi ma hemmx bzonnha.

In vista li hemm lok ghal tpacija bejn zewg krediti l-Qorti ghalhekk tordna li s-socjeta konvenuta thallas lis-socjeta attrici s-somma bilancjali ta' €29,847.11, bl-imghax li in vista tan-natura tal-kwistjoni u d-dewmien inutili li hadet din il-kawza sakemm messet lil din il-Qorti kif presjeduta, jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza.

L-ispejjez tal-kawza u tal-kontrotalba jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

In kwantu ghal konvenuti Sapiano, il-Qorti tqis il-procediment ezawriet fil-konfront taghhom stante l-iskrittura ta' transazzjoni li sehhet fis-7 ta' Dicembru 2002.

In kwantu ghal-ispejjez tal-kawza bejn l-atturi u l-konjugi Sapiano dawn ghandhom jibqghu bla taxxa bejniethom kif del resto miftiehem fl-iskrittura ta' transazzjoni.

< Sentenza Finali >

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