MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2015

Appell Civili Numru. 262/2010/1

ANTHONY XUEREB

Vs

DEBONO DEVELOPMENTS LTD. (C988)

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tal-11 ta' Lulju 2012, fejn il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti mill-attur nhar il-21 ta' Lulju 2010 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thalsu s-somma ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) rapprezentanti

din is-somma bilanc ta' prezz ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni u xoghlijiet ancillari ezegwiti minnu fuq inkarigu taghha stess.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju numru 2535/2010 ipprezentat fit-2 ta' Lulju 2010 u bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-Mandat kontra s-socjeta' konvenuta bid-Diretturi taghha ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta pprezentata fis-6 ta' Ottubru 2010 fejn eccepiet is-segwenti:

1. "Illi fl-ewwel lok l-ammont pretiz mill-attur huwa ezagerat in kwantu skond ir-rati l-istess ftehim ta' appalt firmat bejn il-partijiet u datat 24 ta' Novembru 2009, l-ammont dovut lill-attur huwa ta' elfejn u disgha mitt Ewro (€ 2,900) inkluz il-VAT u mhux l-ammont pretiz fit-talbiet attrici, liema ammont gja gie offert lill-attur permezz ta' cekk rapprezentanti dak l-ammont, liema cekk ghadu fil-pussess ta' l-attur.

2. Illi fit-tieni lok ic-certifikat mahrug mill-perit Muscat dwar ix-xoghlijiet ma jirriflettx ir-rati miftehma u fih zbalji u ghalhekk ghandu jigi skartat.

3. Illi fit-tielet lok il-klawsola 3 tal-ftehim t'appalt bejn il-partijiet kien jipprovdi specifikament illi s-sid ghandu dritt li ghal raguni valida ma jaghmilx ix-xoghol kollu miftiehem u dana bla kumpens u ghalhekk ma kienx permessibli li r-rati jizdiedu billi x-xoghol li sar kien zghir.

4. Illi fir-raba' lok l-attur ha u naqas li jirritorna tlettax-il fallakka li s-socjeta' esponenti kellha biex izzomm il-hitan tat-tarag, in oltre l-attur naqas li jnaddaf u jnehhi l-materjal li tefa' fix-xaft.

5. Illi bla pregudizzju ghal premess it-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.

6. Illi ghal kwalsiasi buon fini l-esponenti jirrileva li huwa baghat cekk lill-intimat ghall-ammont ta' elfejn u disa' mitt euro mahrug fuq il-kont ta' l-avukat u dan ic-cekk la ssarraf sa fejn jaf l-esponenti u certament pero' ma giex ritornat lill-intimat biex dan jista' jipprocedi ghad-depositu skond il-ligi.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat in-nota ta’ l-attur prezentata fl-atti nhar it-30 ta’ Marzu 2011 li permezz taghha esebixxa affidavit tal-Perit Anthony Muscat.

Fl-affidavit tieghu, li gie pprezentat mill-attur fit-30 ta’ Marzu 2011, ***il-Perit Anthony Muscat*** *stqarr li fis-sena 2006 kien gie mqabbad mis-Sur Paul Debono sabiex igib il-permess outline tal-fond numru 5, Calypso Flats, Triq Santa Marija, San Pawl il-Bahar. L-applikazzjoni kienet iggib in-numru PA 7446/06 u kienet tikkonsisti ghal talba sabiex jinbena duplex fuq ir-raba’ u hames sular minflok il-kmamar tal-hasil li kien hemm ezistenti fuq il-bejt li kien jinsab fuq ir-raba’ sular. Fl-istess applikazzjoni talbu sabiex igiblu permess ghat-twaqqiegh tat-tarag li kien jinsab fit-tromba komuni tal-blokk sabiex minn floku jinbena lift u shaft gdid li ried jestendi sal-hames sular.*

Il-Perit spjega li wara li hareg il-Full Development Permit PA 00613/08 f’nofs is-sena 2008 bdew ix-xoghlijet mill-kuntrattur Paul Demicoli ghall-ahhar ta’ l-istess sena. Imbaghad kien hemm il-kwistjoni li nqalghet ma’ wiehed mis-sidien tal-flats fl-istess blokk u x-xoghlijiet twaqqfu ghal xi ftit xhur. Ghall-ahhar tas-sena 2009 is-Sur Debono infurmah li x-xoghlijiet setghu ikomplu biex ghall-inqas jitnehha l-perikolu tal-hajt tal-appogg li kien thalla jperper meta waqfuhom milli jkomplu.

Ghall-ahhar ta’ Novembru 2009 sar ftehim mal-kuntrattur is-sur Anthony Xuereb (kopja tal-ftehim anness u mmarkat bhala Dok A). F’dan il-ftehim kien hemm rati tax-xoghol u xoghol iehor li kellu jithallas bhala lump sum. Ix-xoghol kien jirreferi ghat-tkomplija tal-bini ghat-tromba, tat-tarag inkluz il-lift, shaft sa fuq il-bejt u l-bini kollu tad-duplex, barra xi xoghol iehor fuq gewwa.

Ix-xoghol beda ghall-ahhar tas-sena 2009 u baqa’ sejjer sa qisu nofs Frar 2010 meta regghu waqfuhom. Waqt iz-zmien kollu tax-xoghlijiet, il-kuntrattur kien dejjem jilmenta li dan ix-xoghol ma setghax jithallas ghalih bhala kejl imma ried jithallas ghalih bhala piece work jew bil-gurnata, minhabba n-natura limitata fejn ried isir ix-xoghol. Kemm il-darba nqalghu kwistjonijiet bejn is-sid u l-kuntrattur. Hadd minnhom ma

ried icedi. Huwa kien ipprova jikkalmhom biex ix-xoghol setgha jitkompla u jitnehha l-periklu immedjatament. Minhabba kwistjoni li regghet inqalghet ma' terzi, iz-zewg sulari tad-duplex ma nbnewx izda waqfu fir-raba' sular jew infatti issaqfet it-tromba.

Kif gew ghall-kont finali l-kuntrattur ipprezenta kont li tista' tghid kien ibbazat fuq lump sum u day works. Skond il-kuntrattur ir-raguni ta' dan kien illi l-parti l-kbira tax-xoghol miftiehem originarjament qatt ma seta' jsir u x-xoghol fil-bini tat-tromba tant kien limitat illi ma setghax jithallas ghalih bir-rati miftehma. Dan is-sid ma accettahx u bilfors ried ikejjel ix-xoghol kollu kif sar fuq il-post. Huwa kejjel ghal nofs Marzu. Il-bennej u s-sid hargu zewg kontijiet separati (Dok B tas-sid u Dok C tal-kuntrattur). Kif jidher f'dawn iz-zewg kontijiet hemm differenza sostanzjali bejn it-tnejn. Dak tas-sid jammonta ghal sebghat elef, disgha mija u hamsa u hamsin Ewro (€7,955) waqt dak li hejja l-kuntrattur jammonta ghal ghaxart elef u erbgha u tmenin Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (€10,084.28).

Sabiex jipprova jwassalhom ghal xi ftehim huwa ghamel kont u kien ibbazah kemm fuq il-kejl li ha fuq il-post waqt li uza r-rati miftehma u ha in konsiderazzjoni certu talbiet ragonevoli li kien talab il-kuntrattur. Infatti, parti sostanzjali tax-xoghlijiet miftiehma originarjament irrizulta li qatt ma setghu isiru minhabba kwistjoni li ghada pendenti sa llum bejn is-sid u terz. Il-kont hargu b'dak il-mod ghaliex dehrlu li minhabba f'hekk certu xoghlijiet ma setghux jitkejlu. It-total tal-kont tieghu jammonta ghal disghat elef, tliet mija u tnax-il Ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€ 9,312.29) skond id-Dok. D anness fl-atti.

Rat nota ohra tal-attur ***Anthony Xuereb*** *ipprezentata fil-21 ta' Gunju 2011 li permezz taghha ipprezenta l-affidavit tieghu. Fl-affidavit tieghu l-attur Anthony Xuereb qal li huwa kuntrattur u ghandu zewg minn nies jahdmu mieghu. Huwa stqarr li lil Paul Debono sar jafu ghaliex kien qabdu jaghmel xi xoghol gewwa d-dar residenzjali tieghu. Qal li in segwitu kien talbu sabiex jibnilu binja gewwa Bugibba li diga' kellha xi bennej li waqaf mix-xoghol. Kien qallu li x-xoghol li kien sar ma kienx komplut u kien xoghol serju u l-perit tieghu Anthony Muscat kien ghamel enfasi mieghu li x-xoghol kellu jinbeda mill-aktar fis. Qal li ghalhekk kienu ffirmaw kuntratt bir-rati miftehma u l-attur kellu jithallas skond dak li jiccertifika il-perit Anthony Muscat.*

Ikkonferma li huwa bena ix-xogholijiet indikati (a), (b), (c) u (g) tal-klawsola numru 6 tal-kuntratt. Tenna li x-xoghlijiet l-ohra ma setghax jaghmilhom peress illi l-konvenut kellu problemi mal-gara tieghu. Huwa sar jaf b'dawn il-problemi wara li kien iffirma l-kuntratt u qal li x-xoghol indikat fil-klawsola 6 para (d) u (e) ma setghax isir jekk ma jidholx ghand il-gara. Huwa kien gharraf lil Paul Debono li kellu jidhol minghand il-gara u dan qallu biex jibqa' ghaddej minghajr ma jkellem lill-gara. L-attur dak il-hin qallu li ma setghax jidhol ghand il-gara minghajr il-permess taghha ghaliex kien illegali u dak il-hin qallu li kellu problemi maghha. Huwa tenna li l-Perit Muscat qabel mieghu dwar dan.

Stqarr li Paul Debono kien qarraq bih meta ffirma il-kuntratt ghaliex ma kienx qallu b'dawn il-problemi u cioe' li anke kien hemm mandat ta' inibizzjoni kontra tieghu sabiex ma jibnix. Meta huwa ffirma l-kuntratt kellu f'mohhu li ser jaghmel il-progett kollu u kien ghalhekk li kien ftiehem ir-rati tal-kuntratt, naturalment kien lest li jaccetta variations kif isir dejjem izda mhux li l-parti l-kbira tax-xoghol ma jsirx. Kieku kien jaf bil-problemi li kien hemm ma kienx jidhol ghax-xoghol u kien proprju ghalhekk li Debono dahhal il-klawsola numru 3.

Ikkonferma li wara li lesta x-xoghol immarkat bhala (a) (b) (c) u (g) fil-klawsola numru 6 huwa ma riedx ikompli ghaliex kien evidenti li x-xoghol li kien baqa' ma setghax jigi mkejjel. Huwa kellem lis-sid u dan qallu biex ikellem lill-Perit u hekk ghamel u dan qabel mieghu li x-xoghol ma setax jigi mkejjel bir-rati miftehma. Huwa pero' nsista mieghu sabiex ikompli ghaddej bix-xoghol u l-attur kien accetta. Ikkonferma li x-xoghol li ghamel fil-fatt kien ghas-sodisfazzjon ta' Paul Debono li kien ikun fuq is-sit ta' spiss.

Xuereb hareg il-kont finali u ghaddieh lil Paul Debono kif ukoll lil Perit Muscat. Dan huwa il-kont immarkat bhala Dok C li kien bazat fuq day works u spejjez u dan peress li kienu ftehmu li x-xoghol ma setax jigi mkejjel. Fil-kuntratt kienu hasbu ghal dan il-fatt meta xoghol ma jistax jigi imkejjel u sejhulu 'Day works'.

Paul Debono ma qabilx mal-kont u ried li jmorru on site flimkien mal-perit sabiex isir il-kejl u l-perit johrog il-kont kif jidhirlu hu. Huma marru u x-xoghol ma setax jigi mkejjel kif kien qal hu stess. Milli jista' jifhem wara regghu marru Paul Debono u l-perit u hargu kont a bazi ta' kalkoli li

ghamlu bejniethom. Il-kont tal-perit huwa dak esebit fl-atti u markat bhala Dok D. Sahaq li bejn il-kont tieghu u dak tal-perit id-differenza hija wahda minima.

Spjega li Paul Debono lanqas ma ried ihallas il-kont kif mahrug mill-Perit u hareg kont iehor hu stess li hu mmarkat bhala Dok B fl-ammont ta' sebghat elef, disgha mija u hamsa u hamsin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€ 7,955.43). Huwa ghal darb'ohra tenna li ma setax jifhem kif qatt seta' jasal ghal dan il-kont meta x-xoghol ma setax jigi mkejjel.

Bhala konferma li x-xoghol ma setax jigi mahdum biss skond ir-rati msemmija fil-kuntratt anke fil-kont tieghu Paul Debono dahhal cifri li ma humiex bazati fuq il-kejl u r-rati tal-kuntratt u dan b'referenza ghal dawn il-partijiet tal-kont indikati bl-isfar fuq il-kont Dok B. Dan kollu jikkonferma dak li dejjem insista dwaru u cioe' li hafna mix-xoghol ma setax jigi vvalutat skond ir-rati tal-kuntratt kif del resto anke kkonferma l-perit.

Semghet ix-xhieda tal-attur ***Anthony Xuereb*** *tas-7 ta' Lulju 2011 fejn esebixxa dokument li l-Qorti mmarkat bhala dokument AX li jindika ittra mibghuta minn Paul Debono lill-perit fejn tghid illi huwa ma qaghadx fuq il-kalkoli mahruga mill-perit. Ghalhekk kellu jkun hemm aggustament sabiex l-attur ikun jista' jithallas.*

L-attur ***Anthony Xuereb*** *in kontro-ezami nhar it-2 ta' Mejju, 2012 spjega li xi zmien ilu kien qed jaghmel xi xoghol fuq sit differenti u mar ikellmu s-sur Debono u talbu jaghmillu xi xoghol. Huwa wiegbu li ried jara x'tip ta' xoghol kien hemm. Dan kien gebla imlibsa, imqaccta minn ma' l-ohra u qallu li kellu jinvithom, jinkullhom, u jerga' jaghmel l-istess gebla. Effettivament xi jiem wara, Debono kien ippreparalu xi viti u sahansitra anka xtralu l-kolla. L-attur kien ha s-sellum, u kien mar flimkien ma' lavrant u wahhluhom. Effetivament kien hemm zewg gebliet. Peress li x-xoghol kien zghir u kien dam xi siegha u kwart kollox, kien qallu li seta' jaghtih kemm xtaq hu ghal dan ix-xoghol. Debono tah €5 pero' l-attur ma qallu xejn. Tenna li mhux minnu li l-ghada kien mar biex jaghtih €10 ohra u l-attur qallu li m'hemmx ghalfejn. Effettivament, wara xi jiem, kien rega' kellmu u infurmah b'xi xoghol li kellu bzonn isir gewwa Bugibba u qal li meta effetivament mar fuq is-sit, certu xogholijiet ma setax jarahom, seta' jara biss dak tal-ewwel u t-tieni sular w ghalhekk kien ra x-xoghol li kellu jsir mill-pjanti li wrieh. Mistoqsi kemm damu jinnegozjaw il-kuntratt li*

effettivament gie iffirmat quddiem il-perit Muscat, wiegeb li ma jafx u li accetta li jahdem bir-rati ghaliex fost dawk ir-rati hemm imnizzel ukoll li accetta li jahdem bil-gurnata. Zied jghid li x-xoghol in kwistjoni kien perikoluz u kien hemm hafna pressure min-naha tal-perit sabiex ix-xoghol jitlesta. Wara li nbeda x-xoghol, l-attur innota li x-xoghol ma setax isir skont il-kuntratt. Jaf li kien hemm xi haddiema qablu izda x-xoghol ma tkompliex ghal xi raguni li ghaliha kienu waqfu jahdmu. Tenna li is-sur Debono qatt ma semmielu kwistjonijiet ta' Qorti - kull ma qallu huwa li it-tarag li kien sar minn xi haddiema qablu ried ikissru, u kellu jerga' jsir mill-bidu. L-attur qallu li ma hemmx bzonn li dan it-tarag jinkiser izda certi difetti li kien hemm setghu jigu koperti bix-xoghol tal-irham.

Huwa stqarr illi dejjem jimxi fuq l-irgulija, u fuq dak li li jghidlu l-perit tal-klijent stess, u f'dan il-kaz stqarr li mexa bhal dejjem. Irrileva li malli hu lesta x-xoghol tieghu, il-perit qallu biex johrog il-kont, u l-attur hekk ghamel, u hareg il-kont tieghu fuq kemm nefaq bhala materjal u kemm ghamel xoghol bhala days bil-haddiema tieghu. Jiftakar li mbaghad il-perit kien qallu biex imorru jkejlu pero' peress li x-xoghol in kwistjoni ma setax jigi mkejjel, ma kejluhx. Jaf li mbaghad rega' mar il-perit u ha xi kejl flimkien mas-sid pero' l-attur ma kienx prezenti u hargu il-kont. Il-kont li hareg mal-perit kien ghamilha cara mieghu li kien lest li jaccettah pero' wara li s-sid rega' ghamel kont ghalih separat u ma riedx ihallas lanqas dak li qallu l-perit tieghu stess. Is-sur Debono dejjem kien jigi on site u jaf ezattament kemm il-gurnata ghamel bhala xoghol il-kuntrattur u meta kien ikollu xi lavrant bis-sick leave, is-sur Debono kien jghidlu li mhux vera li kien ikun marid, izda li l-attur ikun baghtu fuq xi sit iehor. Xuereb spjega li minn dejjem kien ostili mieghu. Qal ukoll li mhux minnu li hareg xi charges ghad-day work u effettivament dawk l-istess xogholijiet kienu jinkludu dawk ix-xoghlijiet li diga' gew charged separatement. Tenna li Paul Debono kien ikun kwazi dejjem maghhom biex jara x-xogholijiet. Ikkonkluda x-xhieda tieghu billi qal li qatt ma xtaq jidhol il-Qorti, u xtaq jithallas skont il-kont. Meta l-perit hareg l-ewwel kont, l-attur kien mar sabiex jitranga pero' is-sid ma accettax u sussegwentement il-perit hareg it-tieni kont bl-intendiment jew bl-iskop tieghu sabiex javvicina l-partijiet. Qaln li bil-kontijiet tal-perit hu kien ha johrog bit-telf u day works kienu naturalment ikopru dawk ix-xogholijiet li ma kienux koperti bir-rati.

Il-Perit ***Anthony Muscat*** *xehed nhar it-28 ta' Marzu 2012 fejn iddikjara li huwa minnu li huwa kien il-perit inkarigat mix-xoghol li kien qed isir mill-attur fuq il-propjeta' tal-konvenut. Ir-relazzjoni ta' bejn iz-zewg partijiet kienet regolata permezz ta' kuntratt. Gie muri dokument a fol. 22 tal-atti u qal li dan huwa l-ftehim li kien jirregola l-partijiet. Il-hlas kellu jsir skond ir-rati mifthema, jigifieri parti minnu kellu jsir fuq re-measurement, scale on type u partijiet ohrajn kienu l-outcome. Per ezempju fejn kellu jaqa' it-tarag kien hemm somma mifthema minn qabel. Kollox kien regolat bil-kuntratt. Huwa minnu li l-attur kien igorr li certu affarijiet ma kellhomx jithallsu skont il-kejl pero' baqa' jahdem skond kemm sfurzah hu stess. Pero' jaf li kien hemm diversi argumenti bejn il-klijent u l-kuntrattur, dan anke sahansitra fil-prezenza tieghu.*

Mistoqsi jekk rax il-kont tas-socjeta' konvenuta, il-Perit wiegeb li iva rah u tenna li kien hemm differenza kbira bejnu u bejn dak tal-attur. Ghalhekk iddecidew li kellhom jaghmlu spezzjoni fuq il-post u jkejlu mill-gdid. Dan sar fil-prezenza tal-partijiet, u bejn argument u iehor irnexxielhom ikejlu, u huwa hareg kont iehor. Ix-xoghol in kwistjoni kien jinvolvi l-bini u t-twaqqih ta' tarag u nbnew zewg sulari u minhabba problemi li jikkoncernaw terzi, li effettivament kellhomx id-dritt ghal bejt jew le, iz-zewg sulari sussugwentament ma nbnewx. Pero' t-tarag twaqqa' u nbena xorta. Deherlu li l-ispirtu tal-agreement kien mhux kemm jikkwota rati, ma hassux li jkun gust mal-kuntrattur li juza l-istess rati meta' kwantita' sostanzjali tax-xoghol ma sarx. Dan ghaliex it-tarag sar u z-zewg sulari ma nbnewx. B'hekk huwa haseb li kien ikun ingust li huwa jimxi skont ir-rati tal-ftehim u ghalhekk hareg kont gdid. Il-kont li hareg kien anqas minn dak li pprezenta l-kuntrattur, u cioe' l-attur u izjed minn dak li gie prezentat mis-socjeta' konvenuta. Dan fil-fatt huwa konfermat minnu fl-affidavit li kien irrilaxja.

Spjega li x-xoghol naturalment meta jkun qed isir jista' jizdied jew jitnaqqas, pero' hemm ftehim li fil-fatt dan ma jistax jaccedi aktar minn ghaxra jew hmistax fil-mija. Huwa kien applika r-rati fejn seta' pero', fejn deherlu li ma setax japplika r-rati, ma applikahomx. Jekk kien hemm ammont sostanzjali ta' piecework, il-Perit qabad u kkupjohom skont il-ftehim.

Huwa gie muri zewg kontijiet mahruga minnu wahda esebita a fol. 28 u l-ohra a fol. 42 tal-atti. Spjega li z-zewg kontijiet kienu mahruga minnu, wiehed minnhom fl-10 ta' Mejju u l-iehor kellu jkollu data differenti. L-ahhar kont hu dak korrett u cioe' dak esebit a fol 28, dak prezentat mal-affidavit tieghu stess. Huwa zied ir-rati ghaliex skond dak li kienu ftehmu, deherlu li l-kuntrattur ma kienx ser johrog. Fuq is-sit kien hemm periklu kbir u l-aktar haga importanti ghax-xhud kien li jitlesta' s-saqaf tat-tromba tat-tarag li kien ta' erba' sulari mikxuf u kien ta' periklu. Id-dizgwit bejn il-partijiet kien ghaddej il-hin kollu, u meta' gie affaccjat b'zewg kontijiet fl-ahhar deherlu li kellu jmur x'imkien fin-nofs. Ix-xhud ma ghamilx dak li talab is-Sur Xuereb, imma naqqas is-somma ta' Xuereb. Issa hemm ir-rata peress li l-ftehim fir-rata ma giex segwiet. Il-kejl naturalment ikun sar wara li x-xoghol tlesta.

Rat l-affidavit ta' **Paul C. Debono** *ipprezentat nhar it-3 ta' Mejju, 2012 fejn fih spjega illi huwa Direttur ta' Debono Developments Ltd u kkonferma bil-gurament li jaf personalment lil Anthony Xuereb u li jafu bhala TWANNY jew Toni Xuereb. Jafu ghax kien jahdem f'dar ma genb tieghu.*

Fis-27 ta' Ottubru, 2009 talab lil Twanny biex iwahhallu gebla maqlugha fid-dar tieghu. L-ghada mar iwahhalielu u Debono hallsu seba' Ewro (€7). L-ghada ried itih ghaxar Ewro (€10) ohra u l-attur irrifjuta. Offrielu xi xoghol f'Bugibba, u Twanny accetta.

Filghodu, nhar id-29 ta' Ottubru, 2009 mar Bugibba mal-kuntrattur Twanny u wrieh xi xoghol li kellu bzonn isir. Kien hemm tarag imtella zewg sulari biss, u t-tromba mwaqqa' u minghajr saqaf. Dahhlu go flat biex jara fuqiex iridu jibnu. Spjegalu li kienu mizmumin mill-Qorti, u ghalhekk il-kuntrattur ta' qablu kellu jieqaf, izda issa setghu ikomplu jibnu.

Fit-3 ta' Novembru, 2009 hu u Twanny iltaqghu mal-Perit Muscat f'Bugibba fuq il-post fejn kellu jsir ix-xoghol. Twanny ta ir-rati tax-xoghol barra tat-tarag li kellu jaghtih 'il quddiem. L-ghada Twanny mar l-ufficcju tal-perit u inghata pjanta tax-xoghol li kellu jsir. Fl-24 ta' Novembru fl-erbgha ta' wara nofsinhar (4:00pm) iltqaghu ghand il-Perit Muscat u ddiskutew il-kundizzjonijiet u prezzijiet, u il-perit kiteb kuntratt u tahom kopja kull wiehed. Twanny ried ibiddel xi prezzijiet u kundizzjonijiet allura

ftehmu li jergghu jiltaqghu l-jum ta' wara biex jiffirmaw. Twanny qal lil Debono li ried ibiddel il-prezzijiet, izid ghal crane, u certi affarijiet ohra. Fit-30 ta' Novembru gie ffirmat il-kuntratt u r-rati annessi mieghu, u Twanny beda bix-xoghol tieghu l-ghada fil-1 ta' Dicembru, 2009.

Billi kien ghadu ma giex moghti permess mill-Qorti biex jitkompla d-duplex, Debono ried idahhal klawsola fil-ftehim li "jista' ma jaghmilx ix-xoghol kollu miftiehem bla kumpens". Il-kuntrattur ma tantx ghogbitu din u bil-parir tal-perit dahhlu l-kliem "ghal raguni valida." Din qieghda fi klawsola Numru 3 tal-ftehim, ***"Is-sid ghandu dritt li ghal raguni valida, ma jaghmilx ix-xoghol kollu miftiehem u dana bla kumpens."*** *(enfasi tal-Qorti)*

Qal li mhux minnu li qarraq bil-kuntrattur, izda zied jghid li ghal kuntrarju, l-attur prova jtih kont ta' xoghol bil-gurnata, inkiss inkiss, minghajr ftehim bil-quddiem. Qal li ma setghux jaghmlu x-xogholijiet imsemmija fi klawsola Numru 6 tal-kuntratt imnizzla taht (d) u (e). Kull ma qal lill-kuntrattur hu li malli jkollhom l-awtoritazzjoni tal-Qorti, ikunu jistghu jidhlu fil-bitha biex itellghu id-duplex. Fi klawsola Numru 6 fejn ftiehmu lump sum minn 'a' sa 'g', izda fi 'h' ftiehmu "xogholijiet extra ohrajn iridu jitkejlu mill-perit skond ir-rati annessi." Taht din jaqghu il-bricks, gebel, konkos, hadid, xibka, blajjet u xogholijiet ohra skont ir-rati fl-annessi zewg skedi ta' prezzijiet li iffirmaw mal-kuntratt.

Spjega li l-kuntrattur ma setghax ikompli t-tarag 'a' sa fuq nett u lift shaft 'g' sa fuq nett minghajr ma jdawwar it-tromba bil-bricks u jaghlaq is-saqaf tat-tromba jekk ma jaghmillhiex saqaf tal-konkrit. Isaqsi 'Allura jekk Twanny ried jithallas specjali ghalihom, ghaliex m'ghamilx prezz specjali kif ghamel ghall-ohrajn?" Qal li kien jaf li setghu ma jkomplux kollox ghaliex dahhlu l-klawsola rigwardanti. Tenna li jekk huwa veru li l-perit qal lill-kuntrattur biex jaghmel xoghol u jithallas differenti mill-ftehim tal-appalt, dan sar minn wara dahru u ma jafx bih. Biex dan ikun validu, irid jigi ordnat mill-perit waqt ix-xoghol, bil-miktub liz-zewg partijiet, u jigi accettat mis-Sid. Sostna li dan qatt ma sar ghaliex fl-appalt il-perit ma giex moghti l-ebda dritt li ibiddel ir-rati miftiehma, u lanqas il-kont tieghu u d-decizjoni ma huma finali, u lanqas il-jedd li jiddeciedi fuq kull tilwima li tinqala'.

Klawsola numru 5 tal-kuntratt taghhom ma tghidx kif xehed Twanny u cioe' "li l-kuntrattur kellu jithallas skond dak li jiccertifika il-perit Anthony Muscat" izda tghid: "ix-xoghlijiet jithalsu skont l-annessi skedi ta' rati iffirmati mill-partijiet, skont certifikati mahruga mill-Perit tas-sid waqt ix-xoghol". Dan qatt ma sar. Ic-certifikati / kontijiet li johorgu l-periti dejjem huma suggetti ghal ratifiki tas-sid u tal-kuntrattur qabel isiru finali, isiru ukoll kemm il-kont revidibli. Jekk Twanny ftiehem mal-Perit li jithallas b'day works, dan ma sarx mieghu ukoll u huwa qatt ma accetta. F'dan il-kaz, Paul Debono kellu jigi infurmat qabel/waqt ix-xoghol u l-perit kellu johrog certifikat/i relattivi max-xoghol. F'dan il-kas, kella tinzamm time sheet iffirmata miz-zewg partijiet. Dan qatt ma sar u mhux kif presentalu kont il-kuntrattur ta' days work l-ghada li spicca. Fil-fehma ta' Debono, kien hemm konfoffa kontra tieghu mill-kuntrattur u l-perit u dan semmieh f'wahda mill-e-mails tieghu.

Fil-bidu ta' Jannar, 2010 kien imiss li ssir gallarija tal-konkos li mhiex inkluza fi klawsola Numru 6. Twanny ried mitejn u tmenin Lira Maltin (Lm280) taghha, izda Debono ma accettax, fil-fatt il-perit stmaha li tiswa mija w hamsin Lira Maltin (Lm150) skond ir-rati miftiehmin. Twanny ried li jaghmel ix-xoghol bil-gurnata u x-xhud ma accettax. Qal lill-kuntrattur ukoll li scaffolding kien qed jiswih ghaxar Ewro (€10) kuljum u kien ser izommu responsabbli ghalihom. Tenna li din kienet l-ewwel problema li kellhom, u wara Twanny kompla bix-xoghol regolari.

Darba minnhom inqalghat kwistjoni ohra, ghaliex Twanny ried jithallas fuq il-kont tieghu bid-day works, pero' Debono ried li l-perit ikejjel u jaghmel il-kont skont ir-rati miftiehma bejniethom. Jispjega illi biex isir xoghol bil-gurnata, jew bi prezzijiet differenti minn dawk miftiehma, is-Sid irid ikun mgharraf minn qabel waqt ix-xoghol, biex ikun jista' jzomm rendikont ta' x'ikun sar kuljum, kemm haddiema, x'materjal intuza, eccetra. Dan ma sarx, ghax ma kienux miftiehmin li x-xoghol jsir bil-gurnata, lanqas li b'rati differenti.

Fil-5 ta' Marzu, 2010 Twanny spicca mix-xoghol u l-ghada prezentalu kont tax-xoghol bid-data 5 ta' Marzu 2010 miktuba bl-idejn. Debono ta kopja tal-kont ta' Twanny lill-perit, li mid-dehra kien diga' jaf bih, u Debono insista li ma jistax jaccetta dal-kont ghaliex xoghol bil-gurnata mhux parti mill-ftehim. Fl-10 ta' Marzu, 2010 Debono ta cekk ta' tlett elef, mija u hamsa w tmenin Ewro (€3,185) lil Twanny, li bl-elf u tmien mija u

hamsa w tletin Ewro (€1,835) li kien diga' hallsu akkont, jammontaw ghal hames t'elef u ghoxrin Ewro (€5,020) ghal xoghol li kellhom b'somma lump, u qallu li l-perit irid ikejjel biex johrog kont u jkun jista' jhallsu komplet. Ricevuta ta' dawn iz-zewg pagamenti Twanny ma tahx u kien waqt il-mori tal-kawza li gew mitluba u baghtlu wahda.

Il-kejl sar fit-28 ta' April, 2010 fis-saghtejn u nofs ta' wara nofsinhar, u dan sar mill-Perit Muscat u l-assistent tieghu Keith fil-prezenza ta' Debono. Qal li Twanny ma attendiex ghal dan. Mal-affidavit hemm mehmuz il-kopja tal-kejl imsemmi.

Fit-13 ta' Mejju, 2010 Debono ircieva kont tal-perit datat 10 ta' Mejju 2010 ghall-ammont ta' sebgha t'elef tmien mija u wiehed u disghin Ewro u sebgha w sebghin centezmu (€7,891.77) kif ukoll elf, erbgha mija w ghoxrin Ewro taxxa fuq il-valur mizjud (€1,420 VAT) ghal total ta' disgha t'elef, tlett mija u tnax–il Ewro u disgha w ghoxrin centezmu (€9,312.29) li l-parti tal-ammont ta' hames t'elef u ghoxrin Ewro (€5,020) huwa korrett, izda x-xoghol tat-tieni parti huwa zbaljat, kemm fil-kwantita, kif ukoll bir-rati zbaljati, ukoll ghax ziedhom b'hamsa w sebghin fil-mija (75%), ghalkemm fil-kont li baghtlu jidher li mizjud b'hamsin fil-mija (50%). Qal lil perit li ma jaqbilx mal-kont u wiegbu li ser jikkoregieh. Huwa kitiblu ittra bla pregudizzju li permezz taghha specifikalu fejn jaqbel u fejn le, u insista li jzomm ir-rati tal-appalt, u li lest ihallas lil Twanny il-bilanc ta' elfejn, disgha mija u hamsa w tletin Ewro (€2,935) li skond il-kalkoli tieghu huwa dovut. Huwa baghat kopja tal-istess ittra lil Twanny. Sal-lum il-kont ghadu ma giex diskuss ghaliex Twanny iddecieda li jiehu passi legali kontra tieghu.

Fis-7 ta' Lulju, 2010 l-avukat tas-socjeta' konvenuta baghat cekk tal-client's A/C tieghu ta' elfejn u disgha mitt Ewro (€2,900) lill-attur Twanny ghand Dr. Farrugia ghal bilanc. Ftit jiem wara pero' gie mgharraf mill-Lombard Bank illi l-attur ghamlilhom sekwestru u li elf u mitejn Ewro u tlieta w erbghin centezmi (€1,200.43) gew depositati l-Qorti, bi spejjez ta' sebgha w sebghin Ewro u sebgha w hamsin centezmi (€77.57) ghalihom. Minkejja li l-attur kellu cekk tal-Avukat Refalo ghal €2,900 u sekwestru tal-Lombard Bank li kienu ikopru l-ammont mitlub minnu, fil-bidu ta' Settembru l-attur rega' ghamel sekwestru iehor ta' erbgha t'elef u tmien mitt Ewro u sitta w ghoxrin centezmu (€4,800.26) bi spejjez ta' mija u dsatax–il Ewro u disgha w hamsin centezmu (€115.59) ohra a

spejjez taghhom. Wara dan, Dr. Refalo kellu jitlob lil Dr. Farrugia biex jirritornalu c-cekk tieghu ta' €2,900 lura, u kellu jaghmel rikors ta' kontro-mandat bi spejjez ohra mhallsin mis-socjeta' konvenuta ta' €175.65 bla bzonn.

Huwa ikkonkluda l-affidavit tieghu billi qal illi skond il-kalkolazzjonijiet tieghu il-kont dovut ghax-xoghol ta' Twanny huwa hekk:-

- *Briks maqsum kif suppost tas-7 u tad-9 pulzieri bil-prezz miftiehem*
- *Konkos bil-prezz miftiehem*
- *Hadid tal-pulzier naqqas 6 hadidiet li kien ghamel il-kuntrattur ta' qabel u Debono kien hallas lilu*
- *Kiri ta' crane – li ntuza wiehed u mhux erbgha*
- *Blajjet tal-konkos wahda tal-4" u l-ohra tal-3'6"*
- *Qlugh ta' erba' briksiet u nofs qasba saqaf (rimi tal-materjal ma kienx hemm)*
- *Ftuh ta' bieb u gheluq ta' twieqi qatt ma saru (allura xejn)*
- *Tindif fix-xaft ma sarx*
- *L-attur qala' u ma irritornax lura 13–il fallaka li jiswew €3.50–il wahda li kellu ghall-appogg tal-hitan w ghalhekk l-attur irid ihallas taghhom.*

***Paul Debono** xehed in-kontro-ezami fid-9 ta' Mejju 2012 fejn gie mistoqsi ghaliex effettivament intrabat b'dan il-kuntratt esebit fl-atti a fol 68 cioe' Dokument A meta huwa kien jaf li effettivament ma' setghax jaghmel ix-xoghol, wiegeb li f'dak iz-zmien huwa kien qed jistenna l-go ahead mill-Qorti sabiex ikun jista' jipprocedi bix-xogholijiet u sabiex huwa jkopri lilu nnifsu ghamel klawsola li jekk ma jkunx jinstab f'posizzjoni li jkompli bix-xogholijiet minhabba raguni valida, ikun jista' jwaqqaf bla ma' jaghti kumpens.*

Huwa kkonferma li qabel ma' kellu l-kuntrattur Xuereb huwa kellu kuntrattur iehor. Dana kien mizmum milli jkompli bix-xogholijiet minhabba l-ordini tal-Qorti. Ix-xhud ikkonferma wkoll illi x-xoghol kien gie mizmum meta kien hemm il-kuntrattur l-iehor, pero' peress li ghamillu xoghol hazin ma riedux ikompli jahdem bix-xoghol. Imbaghad ix-xhud sar jaf ukoll li dik il-persuna kellha wkoll kawza kriminali l-Qorti u setgha jispicca l-habs u ma riedx jiehu aktar xogholijiet. Wara Anthony Xuereb kien hemm kuntrattur iehor ukoll.

Huwa spjega li l-persuna li ghamlitlu l-mandat ta' inibizzjoni kienet persuna residenti fl-istess blokka. Huwa minnu li fil-fehma tieghu l-perit dahal f'konfoffa mal-kuntrattur u mhux minnu li kien hemm xi day work fil-kuntratt tieghu. Huwa minnu li jekk ikun hemm day works kien ikun hemm rata ghalihom, pero day works effettivament ma' kienx hemm. Huwa ma' qabilx kif ikwantifika il-perit kif kellu jithallas il-kuntrattur. Huma nfurmaw kemm lill-perit kif ukoll lill-kuntrattur dwar dan in-nuqqas ta' qbil. Effettivament il-persuna li ghamlitlu mandat ta' inibizzjoni kienet ghamlitlu mandat iehor u dana waqt li huwa kien qed jinnegozja mal-kuntrattur Xuereb.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' konvenuta kienet inkarigat lill-attur sabiex jaghmillha xi xoghol fil-proprjeta' taghha gewwa Bugibba. Fil-fatt kienet inkarigat lill-Perit Anthony Muscat sabiex jissorvelja x-xoghlijiet li kellhom isiru. Il-kontendenti kienu qablu li kellhom imorru ghand il-perit sabiex jiffinalizzaw l-kuntratt ta' appalt bejniethom. Dan sar u jinsab esebit fl-atti a fol. 22 u mmarkat bhala Dok A. Dan il-kuntratt huwa ffirmat mill-attur u minn Paul Debono ghan-nom tas-socjeta' konvenuta. F'dan il-kuntratt hemm imnizzel ix-xoghlijiet li kellhom isiru kif ukoll il-modalita' ta' kif kellu jsir il-hlas. Ix-xoghol inbeda mill-attur pero' maz-zmien inqalghu hafna problemi tant li sahansitra l-attur lanqas seta' jaghmel dak li ftiehem li ghamel fil-kuntratt ghaliex is-socjeta' konvenuta kellha fil-konfront taghha mandat ta' Inibizzjoni mahrug mill-Qorti fejn giet imwaqfa milli taghmel certu xoghol li kellu jsir fil-kuntratt Dok A. Ma hemmx dubju li jirrizulta ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li dwar dan l-attur ma kien jaf xejn qabel ma gie ffirmat l-kuntratt ghalkemm is-socjeta' konvenuta kienet ben konxja ghaliex fil-kuntratt irrizervat favur taghha klawsola fejn hemm imnizzel li "Is-sid ghandu id-dritt li ghal xi raguni valida ma jaghmilx ix-xoghol kollu miftiehem u dana bla kumpens".

L-attur jghid li huwa ftiehem mas-socjeta' konvenuta li jaghmel ix-xoghol imsemmi fil-kuntratt ghaliex kien bi hsiebu li jaghmel ix-xoghol kollu hemm indikat u kien ghalhekk li accetta li jintrabat b'dan il-kuntratt. Minn naha l-ohra Paul Debono ghan-nom tas-socjeta' konvenuta jghid li l-attur accetta li jithallas bir-rati hemm indikati u in oltre kien jaf li huwa kellu d-dritt li jwaqqfu milli jaghmel certu xoghlijiet u ghalhekk fil-fehma tieghu huwa ghandu jithallas skond ir-rati miftehma biss. Il-perit Muscat li kien

gie nkarigat mis-socjeta' konvenuta jghid li hafna mix-xoghlijiet imsemmija fil-kuntratt Dok A ma sarux minhabba li kien hemm il-Mandat ta' Inibizzjoni, tant li t-tieni u tielet sular ma nbnewx u saru biss xi xoghlijiet ta' reparazzjonijiet u xi xoghol ta' tisbih. Il-Perit sostna li huwa hareg kont li huwa esebit mal-affidavit tieghu fejn ikkonferma li l-attur ghandu jithallas is-somma ta' disghat elef, tliet mija u tnax-il Ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€9,312.29) minghand is-socjeta' konvenuta u jghid li dan il-kont huwa wiehed gust u reali tenut kont tan-natura tax-xoghol li sar.

Rat id-digriet taghha tad-19 ta' Gunju 2012 fejn il-Qorti kienet talbet lil partijiet jiddikjaraw kemm kien ircieva flus l-attur minghand il-konvenut u kemm ghad fadal bilanc, cioe' talbet lill-attur sabiex jipprezenta break down permezz ta' nota guramentata.

Rat illi fil-25 ta' Gunju 2012 l-attur ottempora ruhu mad-digriet tal-Qorti tant li ipprezenta nota guramentata u kkonferma li huwa kien ircieva pagament ta' hames elef u ghoxrin Ewro (€5,020) inkluz il-VAT permezz ta' zewg pagamenti u fil-fatt huwa kien hareg ricevuta tal-VAT numerata 58 nhar l-10 ta' Awwissu 2010 u ghalhekk fil-fehma tieghu ghad baqa' il-bilanc mitlub minnu fir-rikors promotur ta' erbat elef u tmien mitt Ewro u hamsa u tmenin Ewro centesmu (€4,800.85).

Rat in-nota guramentata tas-socjeta' konvenuta fejn ikkonfermat li hija ghamlet zewg pagamenti lill-attur - l-ewwel wahda fis-somma ta' elf, tmien mija hamsa u tletin Ewro (€1,835) u it-tieni wiehed li sar fl-10 ta' Marzu 2010 kien fl-ammont ta' tlett elef, mija u hamsa u tmenin Ewro (€ 3,185). Ghalhekk taqbel li effettivament hallset is-somma ta' €1,835 + €3,185 b'total ta' hamest elef u ghoxrin Ewro (€5,020). Ghalhekk dwar kemm irceiva hlas l-attur ma hemmx kontestazzjoni. Il-kontestazzjoni tirrigwarda biss u limitatament il-bilanc restanti.

***Konsiderazzjonijiet legali**.*

*Skond l-**Art.993 tal-Kap.16:***

"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi." (ara – Appell Kummercjali – "**Psaila vs Spiteri**" – 27 ta` Jannar

*1958 – Vol XLII.I.669 ; u Appell Civili - "**Depares noe vs O`Dea noe**" – 25 ta` Gunju 1996**)** **Joseph Chetcuti Noe vs Peter Paul Camilleri** deciza fl-4 ta' Dicembru 1998 mill-Qorti tal-Appell).*

***Ricci** f`**Delle Obbligazioni** hekk jghid fil-Vol VI para. 47 pag. 65 li jipprovdi s-segwenti:-*

"I contratti, non solo debbono essere eseguiti in buona fede, ma obbligano in oltre tutte le conseguenze che, secondo l`equita`, l`uzo o la legge, ne derivano,

quantunque di tali conseguenze non si sia fatto cenno nella convenzione. E cio` vuol dire che I contraenti non hanno bisogno di indicare, allocche` ntraggono, le conseguenze derivanti dal contratto, presumendosi al riguardo che essi abbiano implicamente volute, se il contrario non risulti dalla stilupata convenzione."

*Il-kuncett ta' buona fede gie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet '**Pia Grech vs. Mondial Travel',** Appell Civili Nru. 4/08, deciz mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Novembru 2008, bil-mod segwenti:*

"la buona fede va intesa in senso oggettivo, quale criterio di correttezza alla stregua dal quale valutare se lo squilibrio derivante dalla clausola sia o meno significativo. Cosi intesa, la buona fede dota l'interprete di un essenziale criterio per la verifica dell' abusivita della clausola, tale essendo la clausola che squilibri un contratto del canone della buona fede. Pertanto la norma andrebbe letta nel senso che la clausola è abusiva se determina uno squilibrio significantivo e lo squilibrio va considerato significativo quando comporta una disparita` di trattamento tra le parti che, secondo i principi di correttezza, non è accettabile da parte dell'ordinamento giuridico."

Illi ma hemmx dubju li meta Paul Debono iffirma l-kuntratt ghand il-Perit tieghu huwa kien jaf li l-attur ma setax jaghmel dak li ftiehem dwaru stante l-Mandat ta' Inibizzjoni li kien hemm fil-konfront tieghu u ghalhekk ma kienx onest. L-attur min naha tieghu jghid li huwa ittenta jaghmel mill-ahjar sabiex jasal fi ftehim mas-sur Debono izda ma rnexxilux u sahansitra anke il-Perit stess jghid li kien hemm dizgwid bejn il-kontendenti l-hin kollu. Ma jirrizultax mill-atti pero' li dak li ghamel l-attur ma kienx skond is-sengha jew l-arti jew li l-konvenut ma kienx kuntent

bih. Il-kwistjoni hija biss limitata dwar il-hlas li ghandu jaghmel il-konvenut.

*L-attur qua kuntrattur qabel ma ndahal ghal bicca xoghol kellu jara li ghandu l-kapacita' teknika mehtiega u ghandu jiggarantixxi l-bonta` tax-xoghol tieghu (**"Biagio Muscat vs Anthony Falzon et"** A.I.C. (PS) - 12 ta' Mejju 2003) waqt li minn naha l-ohra l-parti l-ohra ghandha taccetta dan ix-xoghol kemm-il darba dan ikun sar skond is-sengha u l-arti u thallas fi zmien stipulat u maqbul bejn il-partijiet.*

*Illi fl-inkarigu tieghu "l'imprenditore ha l-obbligo di eseguire bene l'opera commessagli, secondo I dettami dell-arte sua e deve prestare almeno una capacita ordinaria" (**Kollez Vol. XXVII.i.373).** Dan fis-sens li hu "ghandu jiggarantixxi l-bonta' tax-xoghol tieghu" (**Kollez. Vol XL.i.485).***

*Illi s-socjeta' konvenuta qatt ma ttentat tghid li kien hemm xi inadempjenza minn naha tal-attur u ghalhekk m'hemmx dubju li hija obbligata li thallas ghall-istess u dan ghaliex kif ritenut fis-sentenzi **"Paul Vella vs Andrew Bugeja et"** (A.I.C. (PS) - 3 ta' Frar 2003) u **"Borg vs Buttigieg de Piro"** (P. A. - 3 ta' Jannar 1995) l-appaltatur li ma jottemprax ruhu mal-ftehim, jigifieri li jesegwixxi x-xoghol skond l-arti u s-sengha mhux intitolat ghall-hlas.*

*Illi tenut kont tal-fatt li l-konstatazzjoni dwar jekk l-opra gietx esegwita skond l-arti u s-sengha hi materja ta' indole teknika, u dment li l-konkluzjonijiet tal-espert tekniku, f'dan il-kaz ex parte tal-Perit Anthony Muscat, ma gewx imqeghda fid-dubju b'ragunijiet mhux privi mill-kunsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami, l-Qorti jkollha taccetta dawn l-istess konkluzjonijiet **("Anthony Pace Asciaq vs Joseph Camilleri"** – P.A. – 28 ta' Jannar 2004) u dan qed jinghad fil-kuntest li mill-provi prodotti jirrizulta li l-attur ghamel xoghol tajjeb.*

*Dan aktar u aktar meta l-istess socjeta' konvenuta ma pprevalietx ruhha mill-fakolta` lilha moghtija mil-ligi li titlob in-nomina ta' Perit Tekniku u jekk ikun il-kaz periti addizzjonali (**"Giswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et"** – A.C. - 23 ta' Gunju 1967).*

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-attur ghamel xi xoghol kif gie valutat mill-Perit nominat mill-istess socjeta' konvenuta, liema xoghol jidher li sar skond is-sengha u l-arti ghaliex is-socjeta' konvenuta ma ghamlet l-ebda

lament dwaru. Jirrizulta li s-socjeta' konvenuta trid li l-konvenut jithallas skond il-ftehim redatt quddiem il-Perit Muscat. Il-Perit Muscat jghid li r-rati li nghataw fil-kuntratt kienu tali ghaliex kellu jsir hafna xoghol u ghalhekk certu xoghol kien ser ikompri xoghol iehor. Jghid pero' li dan il-kuntratt ma nzammx fis-sens li x-xoghol li effettivament ghamel l-attur kien hafna inqas milli kien inkarigat li jaghmel. Illi ghalhekk il-Perit hass li huwa kellu johrog kejl billi juza hafna mill-prezzijiet li kienu ftiehmu u ghal xi ohrajn juza rati li huma dawk normali u accettati. Jghid li jekk ma ghamilx hekk, l-attur kien ser jispicca ma jdahhal xejn ghax-xoghol li ghamel.

Ghalhekk il-Qorti thoss li una volta l-ftehim redatt bejn il-partijiet ma nzammx, il-Perit kellu kull dritt li jvarja l-istima li huwa hareg ghax-xoghol li sar. Ghal dak li jirrigwarda materji prettament ***teknici****, ghax dawn m'humiex kompetenza taghha, din il-Qorti sejra toqghod fuq l-accertamenti u l-konkluzjonijiet tal-veduti espressi mill-perit tas-socjeta' konvenuta stante li ma ingabet l-ebda prova teknika sabiex tikkontesta dak li intqal minnu. Fejn pero` l-veduti jiskonfinaw f`materji ta`* ***dritt****, hemm il-materja ma tibqax ta` kompetenza tat-teknici, izda taqa` kollha kemm hi fil-mansjonijiet ta` din il-Qorti. Din il-Qorti qeghda ssib, wara li fliet il-process kollu, li kien hemm nuqqas da parti tal-kumpanija konvenuta fit-twettieq tal-obbligi kontrattwali minnha assunti, kif imfisser mill-perit tekniku billi ghamlet kuntratt ma' l-attur meta kienet taf li dak kollu li kien gie miftiehem ma setghax jigi esegwit, u ghalhekk issib li l-kumpanija konvenuta ghandha tibqa` responsabbli sabiex thallas lill-attur ghax-xoghol li huwa esegwixxa. Din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tiskarta dak li qal il-Perit Muscat li originarjament kien gie imqabbad mis-socjeta' konvenuta u thoss, in vista ta' dak li intqal minnu, li sabiex tghamel gustizzja ma' l-attur, trid tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta thallas is-somma pretiza minnu stante li x-xoghol li ghamel kien skond is-sengha u l-arti.*

Din il-Qorti hija priva minn kull prova ohra, li l-istima li hareg il-perit mhix wahda korretta u ghalhekk fin-nuqqas ta' tali prova, din il-Qorti m'ghandiex triq ohra salv li tiddikjara li l-ammont likwidat mill-Perit hija s-somma li ghandha tithallas mis-socjeta' konvenuta lill-attur.

Ghaldaqstant, il-Qorti rat il-kont mahrug mill-Perit esebit fl-atti a fol 41 et seq u mmarkat bhala Dok C u rat li l-ammont li kellha thallas is-socjeta' konvenuta lill-attur huwa dak deskritt a fol. 43 fl-ammont ta' disghat elef, tmien mija u ghoxrin Ewro u hamsa u tmenin centezmu (€9,820.85). Issa stante li s-socjeta' konvenuta diga' halset akkont fl-ammont ta' hamest elef u ghoxrin Ewro (€5,020) il-bilanc restanti huwa dak ta' erbat elef u tmien mitt Ewro u hamsa u tmenin centezmu (€4,800.85) kif pretiz mill-attur, pero' peress illi t-talba ta' l-attur tammonta ghal erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800), il-Qorti tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur dan l-ammont ahhari.

Ghalhekk din il-Qorti qieghda tordna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur is-somma pretiza minnu fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) u bl-imghax mid-data tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju numru 2535/2010 pprezentat fit-2 ta' Lulju 2010.

Il-Qorti qed tikkundanna ukoll lis-socjeta' konvenuta thallas l-ispejjez tal-kawza flimkien ma' l-ispejjez tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju Numru 2535/2010."

Bl-appell minnha introdott is-soċjetà konvenuta Debono Developments Limited qieghda tressaq is-segwenti aggravvji:

1. Illi l-kuntratt iffirmata bejn il-partijiet kellu jigi rispettat. Ma kien hemm l-ebda *mala fede* da parti ta'l-appellanti.

2. Illi il-kont mahrug mill-Perit Anthony Muscat u li strahet fuqu l-Ewwel Qorti ma inhadimx fuq ir-rati miftiehma fil-kuntratt u kwindi ma kellu l-ebda jedd izid ir-rati b'50% jew 75%.

3. Illi fi kwlaunkwe kaz il-Qorti erronjament strahet fuq l-stima tal-Perit Muscat immarkata bhala Dokument C li indika total ta' €9820.85 u dana billi l-Perit stess spjega illi dan il-kont kien hazin u l-ammont it-tajjeb kien indikat minnu bhala €9312.29

Minn ezami ta'l-atti probatorji ghandu johrog illi l-partijiet kienu iffirmaw kuntratt ta' xogholijiet fl-24 ta' Novembru 2009 fejn gie miftiehem illi l-attur

appellat kellu jezegwixxi xogholijiet ta' kostruzzjoni f'proprjeta tas-socjeta appellanti gewwa Bugibba konsistenti f'bini ta' appartament duplex, bini ta' tarag, tiswija tat-tarag ezistenti, xaft ta' lift, galleriji fuq wara u fuq quddiem ta'l-appartamenti ezistenti u kwalunkwe xoghol iehor necessarju. Illi fil-kalwsola numru 3 tal-kuntratt gie miftiehem illi: "Is-sid ghandu dritt li ghal raguni valida, ma jaghmilx ix-xoghol kollu miftiehem u dana bla kumpens." F'dana l-ftehim giet annessa skeda ta' rati li bihom kellu jithallas il-kuntrattur. Gara izda li matul l-andament tax-xoghol insorgew xi problemi mal-gara u ghalhekk ix-xoghol kellu ghal xi zmien jieqaf. Dawn il-problemi baqghu ma gewx rizolti tant illi ghalhekk hafna mix-xoghol miftiehem ma setax iktar jigi ezegwiet. Ir-rikorrenti appellat allura beda jilmenta illi ghalih ir-rati kif miftiehma ma kenux jiswew billi huwa kien accetta li jithallas b'dak il-mod ghaliex kien hemm iktar xoghol involut. Kwindi fid-dawl tal-fatt illi hafna mix-xoghol ma setax isir u dana mhux b'tortijiet imputabbli lilu hass illi kellu jithallas b'rati oghla. Illi minhabba f'dan id-disgwid u billi is-sit kien qieghed ta' periklu ghaliex ix-xoghol waqaf nofs lehja, il-Perit Anthony Muscat, inkarigat mis-sorveljanza ta' dawn ix-xogholijiet, indahal bejn il-partijiet sabiex iwassalhom ghal ftehim u jikkonvinci lill-kuntrattur sabiex ghal tal-inqas jezegwixxi dawk ix-xogholijiet essenzjali sabiex jitnehha il-perikolu. Kienet f'din l-atmosfera illi inharrget stima gdida fejn ir-rati ghal xi xogholijiet oghlew iktar minn dak li kien gie miftiehem biex b'hekk il-Perit hareg kont gdid esebit a folio 43 tal-process ghall-ammont ta' €9820.85, liema kont izda kien gie aggustat minnu sabiex iwassal ghall-valur ta'€9312.29 u li mieghu qabel ir-rikorrenti appellat. Dana il-kont izda ma giex accettat mis-socjeta konvenuta fejn Paul Debono hareg il-kont tieghu fl-ammont ta' €7955.43. Illi hemm qbil bejn il-kontendenti illi r-rikorrenti diga thallas l-ammont ta' €5020 u kwindi ma hemmx qbil dwar il-bilanc rimanenti.

Illi fid-decizjoni taghha, l-Ewwel Qorti sahhqet illi ghalkemm huwa minnu illi skond il-ligi u l-gurisprudenza il-kuntratti ghandhom l-effett ta' ligi bejn il-partijiet madanakollu l-istess iridu jigu ezegwiti in bwona fede. Minn ezami tal-provi l-Ewwel Qorti sabet illi dina il-bwona fede kienet nieqsa minn naha tas-socjeta appellanti u dan ghaliex meta gie iffirmat il-kuntratt u miftehma ir-rati tax-xoghol, Debono kien diga a konoxxenza tal-fatt illi kien hemm Mandat ta' Inibizzjoni intavolat fil-konfront tieghu sabiex jinzamm milli jkompli bix-xogholijiet u ma kienx informa lill-kuntrattur b'din il-problema. Ghalhekk ikkonkludiet illi "***kien hemm nuqqas da parti tal-kumpanija konvenuta fit-twettieq tal-obbligi kontrattwali minnha assunti, kif imfisser mill-perit tekniku billi ghamlet kuntratt ma'l-attur meta kienet taf li dak kollu li kien gie miftiehem ma setax jigi ezegwiet, u ghalhekk issib illi l-kumpanija konvenuta ghandha tibqa' responsabbli sabiex thallas lill-attur ghax-xoghol li huwa ezegwixxa.***"

Kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom u ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi. Biex kuntratt jissodisfa l-vot tal-ligi jehtieg li jkun fih dawk ir-rekwiziti essenzjali kontemplati fl-Artikolu 966 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe` l-kapacita`, il-kunsens, l-oggett u kawza lecita. Naturalment jekk kuntratt jissodisfa dawn r-rekwiziti ma jistax jigi dikjarat null jew bla effett billi tali kuntratt jkun qed jirrifletti l-volonta` legittima tal-kontraenti liema volonta` hija suprema kif jixhdu r-regoli ta' interpretazzjoni li jinsabu fl-Artikolu 1002 et sequitur tal-Kap 16.

"*Il-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*". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – "Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines").

Izda abbinat ma’ dan id-dettam ta’ dritt jinsab ukoll stabbilit, kif gustament ritenut mill-Ewwel Qorti illi l-kuntratti bejn il-partijiet ghandhom jigu esegwiti in *bona fede* (**“Carmelo Mifsud vs Joseph Spiteri et” –** P.A. (WG) 30 ta’ April 1987); **“Chris Cachia & Associates Limited vs Damian u Roseanne konjugi Formosa”** (P.A. (RCP) – 1 ta’ Ottubru 2002).

Illi kif inghad fis-sentenza **“Lawrence Fenech vs Simon Interiors Limited”** (P.A. (RCP) 27 ta’ Gunju 2002):-

“***Illi fuq din il-bazi tal-bona fede, huma mibnija l-artikoli 1002 et sequitur tal-Kap 16 dwar l-Interpretazzjoni tal-Kuntratti, u partikolarment l-artikolu 1003 tal-istess, fejn jinghad illi “Meta is-sens tal-kelma ma jaqbilx ma’ dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet” (“Stanislao Cassar vs Chev. Antonio Cassar” - A.C. 15 ta’ Dicembru 1995)***”.

Affermati dawn il-principji, huwa fatt inkontestat illi fil-ftehim milhuq bejn il-partijiet gew espressament mifthiema r-rati li bihom l-appellat kellu jithallas ghax xoghol ikkummissjonat lilu tant illi saret addenda mal-kuntratt ta’l-appalt fejn gew elenkati ix-xogholijiet bil-prezzijiet relattivi. Jidher illi fiz-zmien li sar dan il-ftheim ix-xogholijiet kienu diga inbdew fuq is-sit minn kuntrattur iehor li kien abbanduna ix-xoghol wara li is-socjeta intimata giet imwaqqaf milli tkompli u dana billi gew istitwiti proceduri gudizzjarji fil-konfront taghha minn certu Anthony Vella tant illi anke kien gie imressaq Mandat ta’ Inibizzjoni f’dan ir-rigward. Jidher illi ir-rikorrenti tqabbad ghaliex kien hemm xi xoghol perikoluz li kien thalla mhux komplut u kien hemm anke certa urgenza sabiex hu ikompli b’dan ix-xoghol. Kwindi ma hemmx dubbju u dana anke kif jirrizulta mix-xhieda tal-Perit Anthony Muscat, li fuq kollox kien il-perit imqabbad mis-socjeta appellanti illi, Paul Debono kien jaf ben tajjeb meta iffirma l-ftehim illi huwa kellu dawn l-intoppi sabiex ix-xoghol ta’ kostruzzjoni jipprosegwi kif xtaq jew kif kellu stabbilit fil-permess. Illi ghalkemm ir-

rikorrenti appellat jinsisti illi huwa ma kienx jaf bil-problemi li kellha s-socjeta appellanti biex tkompli bix-xogholijiet, Debono minn naha tieghu isostni illi huwa kien informa lill-kuntrattur ghaldaqstant. Illi l-Ewwel Qorti madanakollu emmnet il-verzjoni moghtija mir-rikorrenti u ghalhekk kienet tal-fehma li kellha titbieghed mill-ftehim milhuq sabiex tilqa' it-talba attrici. Illi din il-Qorti ta' revizjoni ma tarax illi hemm raguni valida u impellenti sabiex tiddipartixxi mill-fehma tal-Ewwel Qorti u l-valutazzjoni minnha maghmul tal-provi mismugha quddiemha.

Issa kif deciz fil-kawza **"Edward Enriquez et vs Avukat Dr. Anthony Farrugia *senior et nomine*"** (P.A. (GCD) 12 ta' Ottubru 1995):-

"Il-Qorti tifhem li fejn jirrizulta agir skorrett li juri 'mala fides' ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-'mala fides' tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-'bona fides'. L-ebda negozju giuridiku ma ghandu mmunita` mill-principju 'fraus omnia corrumpit'.".

Illi ghal dawn il-motivi din il-Qorti hija tal-fehma, bhalma kienet l-Ewwel Qorti illi l-klawsola miftiehma illi: "is-sid ghandu dritt li ghal raguni valida ma jaghmilx ix-xoghol kollu miftiehem u dana bla kumpens.", saret b'ingann u kwindi ma ghandhiex tkun vinkolanti bejn il-partijiet u dana billi l-istess saret b'qerq, jew komunkwe b'ingustizzja jew inikwita' manifesta. Dana sabiex il-kuntrattur izzomm il-prezzijiet tieghu iktar baxxi u dan bil-konsegwenza ta'arrikkiment indebitu favur is-socjeta appellanti.

Illi is-socjeta appellanti ghandha ragun biss f'ilment wiehed u dana billi mill-atti jdher car illi l-kont mahrug mill-Perit Anthony Muscat kien ta'€9312.29 u mhux ta' €9820.85 kif stabbilit mill-Ewwel Qorti. Kwindi s-socjeta appellanti ghandha thallas lill-appellat il-bilanc ta'€4292.29.

Illi finalment fir-rigward ta'l-ahhar aggravvju sollevat is-socjeta appellanti illi ir-rikorrenti intavola proceduri gudizzjarji inutilment bil-hrug ta' diversi Mandati Kawtelatorji billi kien konsapevoli tal-fatt illi huwa kellu il-likwidita necessarja biex jonora l-obbligi tieghu tant illi kien diga thallas l-ammont ta'

€5020 u anke inhareg cekk ghal bilanc mhux ikkontestat. Jikkontendi illi it-talba attrici hija f'ammont ikbar minn dak stabbilit mill-Perit Anthony Muscat u allura ma ghandux jigi adossat l-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri legali u gudizzjarji. Illi din il-Qorti, madanakollu, ma tarax illi ghandha takkolji dana l-aggravvju u dana in linja ma dak hawn fuq deciz.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti qieghda tilqa' dan l-appell limitatament billi tilqa' biss it-tielet aggravvju imressaq mis-socjeta appellanti, tirriforma is-sentenza appellata billi tikkundanna is-socjeta appellanti thallas lill-appellat is-somma ta' €4292.29 minflok l-ammont ta' €4800 bl-imghaxijiet u bl-ispejjez kif decizi mill-Ewwel Qorti, u tikkonferma s-sentenza appellata ghal kumplament.

L-ispejjez ta' dina l-istanza ghandhom jigu sopportati mis-socjeta appellanti

< Sentenza Finali >

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