PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' Gunju 2002.

Numru 9

Citaz. Nru 1509/95 DS

Gun & Rod Limited
vs
Ta' Banni Estates Limited

Illum, 14 ta' Gunju 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-18 ta' Ottubru 1995 li permezz taghha s-socjeta` attrici wara li ppremettiet:

Illi hija tiggestixxi hanut ta' affarijiet ta' kacca u sajd f'numru 2, Triq Mensija, San Gwann, mikri lilha mis-socjeta' konvenuta;

Illi s-socjeta’ konvenuta qeghda tezegwixxi xoghol ta’ demolizzjoni u, possibilment ‘l quddiem, ta’ kostruzzjoni, fil-fond aggjacenti u fuq in-naha ta’ wara tal-fuq imsemmi hanut u, bir-ragun, is-socjeta’ attrici tibza’ li minhabba il-fuq imsemmi xoghol gdid tista’ tigri hsara fil-fuq imsemmi hanut gestit mis-socjeta’ attrici (Dokument “A”);

talbet li din il-Qorti:

1. izzomm is-socjeta’ konvenuta milli tissokta bix-xoghol il-gdid fil-fond aggjacenti u fuq in-naha ta’ wara tal-hanut gestit mis-socjeta’ attrici f’numru 2, Triq Mensija, San Gwann, jew inkella taghti li jitkompla dan ix-xoghol gdid taht il-garanziji li dina l-Qorti jidrilha mehtiega ai termini tal-artikolu 538 tal-Kodici Civili.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijet tas-socjeta` konvenuta fejn qalet:

1. Illi l-ewwelnett ma huwiex minnu li jezisti l-perikolu lamentat mis-socjeta’ attrici u ghalhekk it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi subordinament u minghajr pregudizzju, jekk dato ma non concesso, jezisti xi perikolu l-eccipjenti dejjem uriet ruhha pronta li ma thallix issir hsara fil-fond lokat lis-socjeta’ attrici imma sallum is-socjeta’ attrici ghadha ma rrispondietx is-sejhiet tal-eccipjenti u ghalhekk fi kwalsiasi kaz it-talba attrici hija intempestiva.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat li fis-seduta tal-15 ta' Dicembru 1995 gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku sabiex jaccedi fuq il-fondi tal-kontendenti u jistabilixxi:

1. jekk saritx hsara jew jekk qed issir fil-fond tal-kumpanija attrici;
2. jekk ix-xoghlijiet esegwiti fil-proprjeta` tal-kumpanija konvenuta humiex qed isiru skond l-arti u s-sengha u jekk b'dawn ix-xoghlijiet tistax tigi arrekata hsara fil-fond okkupat mill-atturi;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fis-17 ta' Mejju 1996;

Rat id-digriet ta' l-20 ta' Gunju 1996 fejn giet nominata l-assistenta gudizzjarja Dr. Monica Borg Galea sabiex tigbor il-provi;

Rat il-verbali kollha tax-xiehda, l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat il-verbal tas-7 ta' Frar 1997 quddiem l-imsemmija assistenta gudizzjarja fejn Dr. Jotham Scerri Diacono nfurmaha li l-partijiet kienu waslu ghal transazzjoni;

Rat il-verbal tas-17 ta' Ottubru 1997 fejn Dr. Stefan Frendo ghas-socjeta` attrici nforma lill-Qorti li l-mertu kien ezawrit izda baqghet biss il-kwistjoni ta' l-ispejjez;

Ikkunsidrat illi:-

Din is-sentenza tirrigwarda biss il-kap ta' l-ispejjez.

Mhuwiex kontestat li s-socjeta` attrici tiggestixxi hanut ta' affarijiet ta' kacca u ta' sajd f'numru 2 Triq Mensija, San Gwann, u li dan il-hanut hu mikri lilha mis-socjeta` konvenuta stess. Meta s-socjeta` konvenuta bdiet tesegwixxi xoghlijiet ta' demolizzjoni fil-fond adjacenti u fuq in-naha ta' wara tal-hanut, is-socjeta` attrici bezghet li minhabba dawn ix-xoghlijiet, li kienu jindikaw li se jwasslu ghal kostruzzjoni, setghet tigri hsara fil-hanut. Ghalhekk intavolaw din ic-citazzjoni a bazi ta' l-artikolu 538 tal-Kodici Civili u esebew certifikat rilaxxat mill-A.I.C. George Pullicino li fih indika l-istat tal-kamra ta' gewwa ta' l-imsemmi hanut u fejn qal li "dan il-fond bl-ebda mod ma jiflah piz jew strapazz zejjed ghax jista' jkun ta' periklu ghal dawk kollha li juzaw l-imsemmi fond".

L-artikolu 538 tal-Kodici Civili jipprovdi hekk:

> *"(1) persuna li bir-ragun tibza' li minhabba xi xoghol gdid li wiehed iehor ikun beda fil-fond tieghu nnifsu jew fil-fond ta' haddiehor, tista' tigri hsara f'haga immobbli li qieghda fil-pussess taghha, tista' taghmel kawza u titlob li dan il-wiehed iehor jinzamm milli jissokta dak ix-xoghol gdid, basta li dak ix-xoghol ikun ghad ma tlestiex, u ma tkunx ghaddiet sena minn mindu x-xoghol ikun inbeda.*
>
> *(2) Il-qorti, wara li tisma' l-fatti fil-qosor, tista', skond ic-cirkostanzi, izzomm dan ix-xoghol gdid milli jitkompla inkella taghti li jitkompla dan ix-xoghol gdid, taht il-garanziji li jidhrilha mehtiega.*
>
> *(3) Meta x-xoghol jinzamm milli jitkompla, din il-garanzija tkun ghall-hlas tad-danni li jista' jkun hemm minhabba t-twaqqif tax-xoghol,*

jekk jinsab li l-oppozizzjoni ghall-issoktar tax-xoghol tkun saret minghajr raguni tajba.

(4) Meta jinghata li x-xoghol jitkompla, din il-garanzija tkun ghall-hatt tax-xoghol kollu jew ta' bicca minnu u ghall-hlas tad-danni li jista' jbati l-attur, jekk, ghalkemm ikun inghata li x-xoghol jitkompla, tigi moghtija favur tieghu sentenza definittiva."

Fid-dawl tal-konkluzjonijiet peritali, dan l-artikolu huwa kollu rilevanti. Fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku jghid hekk:

"05) Il-fond tas-socjeta' attrici jikkonsisti f'hanut maqsum f'zewg ambjenti, u cioe' kamra fuq il-faccata ta' Triq Mensija, li huwa l-hanut propju, u kamra ohra warajha, uzata bhala ufficju u "store".

06) Dan il-fond huwa qadim u mibni minn hitan tal-franka. Is-saqaf fil-kamra ta' wara mibni minn travi ta' l-injam u xorok. Dak tal-kamra ta' barra huwa mghotti b'suffitt u kwindi ma kienx possibli illi jigi stabbilit minn x'hiex huwa mibni, pero' tenut illi fuqu kien hemm bini iehor u li l-arja fuq il-kamra ta' wara ma kelliex bini izda kienet terrazzin, il-probabilita' hi illi l-kostruzzjoni hija l-istess bhal dik tal-kamra ta' wara.

07) Dan il-fond jikkonfina minn Nofsinhar u mill-lvant mal-propjeta' tas-socjeta' konvenuta. Dina tokkupa l-inkrocju ta' bejn Triq Mensija u Triq Naxxar. Fil-prezent tinsab skavata bhala preparazzjoni ghaz-zvilupp propost.

08) Gie osservat illi l-blat ma tqattax vicin il-wicc tal-hitan tal-fond tas-socjeta' attrici, izda twaqqaf fid-distanza li titlob il-ligi ghal xoghol simili.

09) Madankollu, il-fond tas-socjeta' attrici xorta fih diversi hsarat. Principalment dawna jikkonsistu f'kunsenturi fil-hitan, u xriek maqsum fil-kamra ta' wara. Dina giet mirfuda bhalma ntrifdu wkoll it-travi ta' l-injam bhala prekawzjoni. Dina l-hsara giet osservata fis-saqaf tal-hitan tal-kamra ta' wara. Fis-saqaf tal-kamra ta' quddiem, kif diga' imghad, ma setax isir ezami ta' l-istat tieghu minhabba s-suffitt.

10) Gie rrapurtat illi s-saqaf iqattar minn diversi bnadi, u li kienet dahlet kwantita' ta' ilma. Gew indikati sezzjoni fin-nofs lejn in-naha ta' gewwa fil-kamra ta' barra, u zewg postijiet ohra fis-saqaf tal-kamra ta' gewwa.

11) L-esponent tela f'bini faccata ta' dan il-fond, u minn hemm seta' jikkonstata illi l-ewwel saqaf izomm ilma. Dana huwa mistenni peress illi l-art ma taqlibx stante li kienet tifforma paviment ta' kamra interna, u ghalhekk l-ilma facilment jingabar fuqha, u jipperkola ghal gewwa.

12) Mal-genb tal-kamra ta' wara jidhru l-bejtiet fejn kienu ngastati l-irjus tat-travi ta' parti mill-propjeta' issa mwaqqa'. Dawna ma mtlewx u ghalhekk facilment jista' jidhol (kif fil-fatt dahal) ilma li jcarcar ma dan il-hajt. Minbarra dan, biex inhatt il-bini sovrastanti w adjacenti, bilfors illi l-bini li fadal xi ftit ihoss minhabba thezziz u daqqiet, u bizzejjed li jinqasam it-tikhil bejn wicc tal-bejt u l-opromorta, biex jippermetti perkolazzjoni ta' ilma ghal gewwa.

13) Ghaldaqstant jirrizulta bla dubju illi l-fond tas-socjeta' attrici sofra u qieghed isofri hsarat, u li kawza tal-perkolazzjoni ta' l-ilma dina l-hsara tista' tizdied mhux biss fil-bini izda wkoll fl-attrezzaturi, ghamara u kontenut ta' l-istess hanut."

Ghalhekk minn dak li qal il-perit tekniku huwa ovvju li s-socjeta` attrici kienet gustifikata meta rrikorriet ghall-uzu ta' l-artikolu fuq imsemmi. Huwa minnu li l-perit tekniku jkompli jghid li t-tqattiegh tal-blat twaqqaf boghod mill-bini kif titlob il-ligi (ghalkemm jirrizulta li wara l-access il-blat fuq in-naha ta' wara tal-hanut tqatta' proprju sal-hajt ta' l-appogg), u li l-hsarat li tfaccaw mhumiex rizultat ta' negligenza jew xoghol difettuz izda huma hsarat li difficilment jistghu jigu evitati ghal kollox, izda l-artikolu 538 fuq imsemmi la jitkellem dwar hsarat rizultanti minn negligenza u lanqas ma jitkellem dwar periklu. Ghall-finijiet tas-subartikolu (1) ta' l-artikolu 538 huwa sufficjenti li jkun inbeda x-xoghol, li l-pussessur jibza' li tista' tigri hsara fl-immobbli b'dak ix-xoghol, li x-xoghol ikun ghadu ma tlestiex, u li ma tkunx ghaddiet sena minn mindu nbeda x-xoghol. Dan kollu gie debitament pruvat. Anzi rrizulta mir-rapport tekniku li meta nzamm l-access kienu diga` graw xi hsarat.

Issa l-artikolu 538 jaghti lill-Qorti l-fakolta` li, wara li tkun semghet il-fatti fil-qosor, jew izzom ix-xoghol milli jitkompla jew taghti li jitkompla, u dan taht il-garanziji indikati fis-subartikolu (3) u (4) ta' l-istessa artikolu. F'dan il-kaz, wara li gie mahluf ir-rapport tekniku fis-17 ta' Mejju 1996, il-Qorti diversament presjeduta ma ghazlet l-ebda wahda minn dawn l-alternattivi izda nnominat assistenta gudizzjarja sabiex tigbor il-provi. Naturalment dan kien dovut ghall-fatt li l-hsarat li kienu graw u li setghu jigru kienu rimedjabbli u difatti s-socjeta` konvenuta kienet esebiet permezz ta' nota tat-12 ta' Jannar 1996, certifikat rilaxxat mill-A.I.C. Anthony Fenech Vella fejn gew indikati l-mizuri kollha li kienet intenzjonata li tiehu s-socjeta` konvenuta biex tipprotegi l-hanut

li, wara kollox, kien proprjeta` taghha stess. Kienet ukoll konfortata mill-kontenut tar-rapport tekniku. Ix-xoghol difatti tkompla u sahansitra tlesta fil-mori tal-kawza.

Fin-nota ta' eccezzjonijiet taghha u dikjarazzjoni guramentata s-socjeta` konvenuta sostniet li t-talba attrici kienet intempestiva peress li hija offriet lis-socjeta` attrici li jekk jezisti xi periklu, hija ma thallix li ssir hsara, izda s-socjeta` attrici ma tatx access lis-socjeta` konvenuta. Dwar dan ma resqitx provi. Ma jirrizultax, per ezempju, li nghataw lis-socjeta` attrici dettalji tax-xoghol li kien intenzjonat li jsri biex jigu evitati hsarat. Ma jirrizultax li ntbaghat lis-socjeta` attrici certifikat bhal dak esebit ta' l-A.I.C. Anthony Fenech Vella li jirrizulta redatt fil-11 ta' Jannar 1996, kwazi tliet xhur **wara** li kienet inbdiet il-kawza u li naturalment is-socjeta` attrici kienet tkun tista' turi lill-perit taghha. Skond Mario Salnitro, direttur tas-socjeta` attrici, l-offerta biex isiru xi riparazzjonijet saret meta bdiet il-kawza. Jekk dan huwa l-kaz (u fil-fehma tal-Qorti m'hemmx prova kuntrarja), zgur ma jistax jinghad li l-kawza saret intempestivament.

Ghaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma li l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mis-socjeta` konvenuta.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tikkundanna lis-socjeta` konvenuta ghall-hlas ta' l-ispejjez tal-kawza, salv dawk relattivament ghar-riappuntament tal-kawza wara li din thalliet sine die fid-9 ta' Gunju 1997 u dawk relattivament ghar-riappuntament tal-kawza wara li din giet kancellata fl-10 ta' Ottubru 2001 li ghandhom jigu sopportati mis-socjeta` attrici.

ONOR. IMHALLEF

DR. DAVID SCICLUNA **D/REGISTRATUR**