Inadempjenza kuntrattwali – danni kawzati lill-gar fil-kors ta' kostruzzjoni ta' bini; valutazzjoni ekwitattiva – artikolu 47 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 7 ta' Lulju, 2017

Numru 11

Rikors Numru 89/07TA

Carmel D'Amato u Rita D'Amato u b'degriet tas-16 ta' Dicembru, 2014 l-atti gew trasfuzi f'isem martu l-attrici Rita D'Amato minhabba l-mewt tal-attur Carmel D'Amato li miet fil-mori tal-kawza

vs

Perit Edgar Rossignaud u martu Madeleine Rossignaud

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-25 ta' Jannar 2007 ipprezentat mill-atturi li permezz tieghu ppremettew u talbu is-segwenti:-

"1. Illi l-atturi rikorrenti huma l-proprjetari tal-fond numru disgha u hamsin (59) maghruf bl-isem Perla, b'garage adjacenti u anness mal-istess dar bin-numru sebgha u hamsin (57), fi Triq is-Sidra, Swieqi, limiti ta' San Giljan; u

2. Illi l-konvenuti intimati huma l-proprjetarji tal-fond numru tlieta u hamsin (53) u hamsa u hamsin (55) fi Triq is-Sidra, Swieqi, b'access

iehor mill-fond bin-numri mija u erba' (104) u mija u sitta (106) fi Triq is-Swieqi, Swieqi, limiti ta' San Giljan; u

3. Illi l-konvenuti intimati qed jezegwixxu xoghlijiet ta' kostruzzjoni fis-sit proprjeta` taghhom, liema xoghlijiet qeghdin jigu ezegwiti mal-linja divizorja li tifred is-sit minn mal-fond tal-atturi rikorrenti; u

4. Illi bejn il-fond proprjeta` tal-atturi rikorrenti u l-proprjeta` tal-konvenuti intimati hemm hajt tal-appogg singlu komuni; u

5. Illi fid-dawl tax-xoghlijiet li kienu qed jigu ezegwiti fis-sit proprjeta` tal-konvenuti intimati, il-partijiet kontendenti kien qablu illi l-modus operandi tal-izvilupp ghandu jigi regolat bi ftehim, liema ftehim gie redatt min-Nutar Dr. John Gambin u datat 31 ta' Mejju 2006; u

6. Illi ai termini ta' klawsola 2(d) ta' dan il-ftehim il-partijiet kontendenti qablu illi s-soqfa tal-konkos tal-bini gdid ma ghandhomx ikunu jistriehu fuq il-hajt tal-appogg ezistenti; u

7. Illi bi vjolazzjoni ta' dan il-ftehim, il-konvenuti intimati kienu ser iserrhu s-saqaf tat-tielet sular tal-izvilupp li qed jitwettaq is-sit proprjeta` taghhom fuq il-hajt tal-appogg ezistenti, wara illi nbnew diversi filati fuq il-hajt tal-appogg ezistenti, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

8. Illi ghalhekk il-hajt tal-appogg ghandu jigi riprestinat ghall-istat originali tieghu, fis-sens illi dan ghandu jkun u jinzamm hieles minn kwalunkwe struttura formanti parti mill-korp tal-bini u zvilupp imwettaq mill-konvenuti intimati; u

9. Illi inoltre dan, u ai termini tal-klawsola 5 tal-istess ftehim, il-partijiet intrabtu illi jikkumpensaw lil xulxin ghal kwalunkwe danni, ossia hsara, li tigi kkawzata lill-proprjeta` tal-parti l-ohra waqt il-progress ta' dawn ix-xoghlijiet, u

10. Illi effettivament u per konsegwenza tax-xoghlijiet fis-sit proprjeta` tal-konvenuti intimati rrizultat hsara fil-fond proprjeta` tal-esponenti, liema hsara hija kemm ta' natura strutturali kif ukoll f'oggetti mobbli li jinsabu fil-fond proprjeta` tal-atturi rikorrenti, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

11. Illi ghalhekk ghandhom jigu likwidati d-danni sofferti mill-atturi rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; u

12. Illi l-atturi rikorrenti talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti intimati, liema mandat ta' inibizzjoni gie akkordat definittivament fit-18 ta' Jannar 2007;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tiddikjara illi x-xoghlijiet li gew imwettqa mill-konvenuti intimati fis-sit proprjeta` taghhom, aktar specifikatament dawk li jirrigwardaw l-uzu b'xi mod jew iehor tal-hajt tal-appogg gia ezistenti u li kien jifred il-fond proprjeta` tal-atturi rikorrenti mis-sit proprjeta` tal-konvenuti intimati, saru bi ksur u vjolazzjoni tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet u riportat fl-iskrittura datata 31 ta' Mejju 2006.

2. Tordna lill-konvenuti intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, u okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominati, jigi riprestinat il-hajt tal-appogg gia ezistenti ghall-istess originali tieghu, u cioe ` li jkun hieles minn kwalunkwe struttura formanti parti mill-korp tal-konvenuti intimati.

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess atturi rikorrenti jaghmlu huma dawk ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega, u dan taht is-supervizjoni ta' periti nominandi, u a spejjez tal-konvenuti intimati.

4. Tiddikjara illi per konsegwenza tax-xoghol ta' zvilupp illi sar fis-sit proprjeta` tal-konvenuti intimati, l-atturi rikorrenti garrbu hsarat u danni fil-fond proprjeta` taghhom.

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi rikorrenti fil-fond proprjeta` taghhom, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

6. Tikkundanna lill-konvenuti intimati sabiex ihallsu lill-atturi rikorrenti dik is-somma li tigi hekk likwidata in linea ta' danni.

Bl-ispejjez, inkluz tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru ta' referenza 1871/06 u bl-imghax legali fuq kwalunkwe danni li jigu likwidati, kontra l-konvenuti intimati ingunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti prezentata fis-27 ta' Frar 2007 mahlufa mill-Perit Edgar Rossignaud u li permezz taghha eccepew is-segwenti:-

"1. Illi, abbazi tal-artikolu 876A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, dina l-azzjoni intavolata mir-rikorrenti ma kienetx mehtiega u ghalhekk, it-talba kif dedotta ma ghandhiex tirrizulta u l-ispejjez, inkluz dak tal-intimati, ghandhom jigu ssopportati unikament mir-rikorrenti;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante illi l-azzjoni odjerna kienet preceduta minn korrispondenza kif ukoll Ittra Ufficjali da parte tal-intimati sabiex jinforma lir-rikorrenti illi bi hsiebu jottempera ruhhu mal-ordni tal-Ewwel Onorabbli Qorti, u ghalhekk l-azzjoni odjerna hija frivola u vessatorja u r-rikorrenti ghandhom ibaghtu l-ispejjez tal-proceduri kollha;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-dritt illi r-rikorrenti irreklamaw illi jvantaw fuq il-hajt tal-appogg u li abbazi tieghu, prima facie, l-Ewwel Onorabbli Qorti akkordat il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni, ma huwiex kif minnhom reklamat, u dana kif ikun jista' jigi spjegat aktar fid-dettal waqt il-mori tal-kawza, bhala rizultat ta' liema fatt, it-talba kif dedotta ma tistax tirrizulta;

4. Illi, dwar id-danni mitluba mir-rikorrenti, filwaqt illi l-intimati kienu gja intrabtu mar-rikorrenti illi jaghmlu tajjeb ghall-hsarat ikkawzati mix-xoghlijiet fis-sit tal-intimati, jirrileva illi dawna d-danni ghandhom ikunu reali u ragjonevoli u attribwibbli unikament ghax-xoghlijiet maghmulha mill-intimati u, l-valuri attribwiti mir-rikorrenti ghandhom ikunu gustifikati u tali illi jirrispekkjaw il-valur attwali tal-oggetti illi allegatament saritilhom u mhux il-valur ta' rimpjazzament tal-oggetti fil-present;

5. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati ma ghandhomx jigu dikjarati responsabbli ghal danni sofferti mir-rikorrenti, liema danni setghu jigu facilment evitati mir-rikorrenti kieku hadu l-prekawzjonijiet minimi mehtiega sabiex jigu limitati danni;

6. Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tad-29 ta' Marzu, 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Il-punti ta' fatti bejn il-partijiet

Fis-semplicita' taghhom il-fatti huma s-segwenti:-

1. Il-kontendenti huma girien. Filwaqt li l-atturi huma propjetarji tal-fond 57, Triq is-Sidra, Swieqi, limiti ta' San Giljan, il-konvenuti huma propjetarji tal-fondi 53 u 55 fi Triq is-Sidra Swieqi b'access iehor mill-fondi 104 u 106 fit-Triq is-Swieqi, Swieqi limiti ta' San Giljan.

2. Il-partijiet dahlu ghall-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Pubbliku John Gambin tal-31 ta' Mejju 2006 (a` fol 5) li bis-sahha tieghu ikkonvenew kif kellhom jirregolaw il-posizzjoni taghhom, inkwantu l-konvenuti kienu ser jimbarkaw fuq xi xoghlijiet ta' natura strutturali fil-fond taghhom.

3. Meta l-konvenuti kienu diga` bdew ix-xoghlijiet fuq imsemmija, ghall-habta ta' nofs Dicembru 2006, l-atturi intebhu, li dawn ma kienux qeghdin ikunu adempjenti mal-ftehim fuq imsemmi. Dan ghaliex fost ohrajn il-konvenuti bnew fuq il-hajt divizorju u di piu` issubew danni fil-fond taghhom, b'konsegwenza tax-xoghlijiet li kienu qed jaghmlu. L-atturi jargumentaw li dan sehh bi ksur tal-artikoli 2(d) u 5 rispettivament, tal-ftehim imsemmi.

Ghalhekk saret din il-kawza.

Punti ta' Ligi

4. Dwar il-punti ta' ligi in diskussjoni, ma tantx hemm fejn wiehed jintilef. Il-Qorti trid tikkonsidra jekk kienx hemm inadempjenza kuntrattwali da parti tal-konvenuti in kwantu jirrigwarda l-hajt divizorju originali u jekk ix-xoghlijiet inkwistjoni kienux il-kawza tad-danni sofferti mill-atturi fil-fond taghhom.

Konsiderazzjonijiet

5. Kienet haga sewwa li l-Perit Alan Saliba inhatar fi stadju bikri tal-kawza biex jirrelata dwar l-ewwel talba attrici. B'hekk il-konvenut seta' jkompli bix-xoghol tieghu u forsi anke ma komplewx jikbru d-danni ghall-partijiet.

6. B'konsegwenza ta' dan ir-rapport, l-ewwel tlett talbiet attrici gew sahansitra ezawriti fil-mori tal-kawza. F'dan ir-rigward taghmel referenza ghal verbal li sar bejn il-partijiet tat-23 ta' Lulju 2009 (a` fol 51) fejn qablu li "li l-kwistjoni wahdanija li baqa' pendenti tirrigwarda l-aspett pendenti tad-danni" u cioe` l-ahhar tlett talbiet.

7. Dwar id-danni sofferti mill-atturi, il-provi huma skarsi ghall-ahhar. Ghalkemm ipprezenta stima li tammonta ghal €2,827.81, id-dokumenti prezentati mill-attur sabiex jassoda din il-pretensjoni huma fqar u skarsi ghall-ahhar. Kull m'hemm fil-process, *invoice*, u mhux ricevuta tal-hlas, fl-ammont ta' Lm495 u tlett dokumenti ohrajn (a` fol 91 sa 93) li b'kollox

jammontaw ghall-ammont irrizorju ta' €70.18. Terga' u tghid, ebda wiehed minn dawn id-dokumenti ma huwa awtentiku u hadd mill-haddiema, fornituri jew periti inkarigati mill-attur ma telghu jixhdu.

8. B'dana kollu din il-Qorti thoss, li fil-kors tax-xoghlijiet maghmula mill-konvenuti, xi xorta ta' hsarat gew tassew ikkawzati lill-atturi. Qabel ma bdew dawn ix-xogholijiet, kif iddikjara l-konvenut stess fid-dikjarazzjoni li ghamlu l-partijiet tat-8 ta' April 2006 (a` fol 103), il-fond tal-konvenuti kien hieles mill-hsarat, hlief ghal xi xquq li kienu jezistu. Mir-ritratti esebiti u anke ghaliex l-atturi kienu kredibbli fix-xhieda taghhom, il-Qorti ma tistax ma tasalx ghal konkluzjoni li l-atturi tassew soffrew xi danni. Lanqas ma jista', minn naha l-ohra il-konvenut, jippretendi li din il-Qorti ser tisrieh unikament fuq l-istima maghmula minnu. Stima li ghall-parti l-kbira taghha ma kienitx addossata bil-provi kif titlob il-ligi.

9. F'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Mark Schembri and Associates Limited-vs- Tarkett Holding GmbH et tal-25 ta' Frar 2015, Prim' Awla Qorti Civili .** L-insenjament f'din il-kawza huwa s-segwenti:-

> "Jinghad ghalhekk li l-kuncett ta' *arbitrio boni viri* huwa spjegat mill-Qrati taghna fil-kawza fl-ismijiet '**Margaret Camilleri, Caroline Ebejer u Monica Gatt vs The Cargo Handling Co Ltd' deciza fit-13ta' Ottubru, 2004** fejn intqal s-segwenti;
>
> > "In vista tad-divergenza ta' veduti mill-kontendenti fuq il-materja, kombacjat ukoll ma' l-aspetti aktar 'il fuq accennati, ma jidhirx li hu possibbli, fl-isfond tar-rizultanzi processwali, illi tigi stabbilita stima awtentika u preciza ta' l-entita` tat-telf. Jew ghall-anqas jista' jinghad li minhabba l-effett tad-diversi konkawzi jezistu diffikoltajiet ghall-otteniment tal-likwidazzjoni specifika certa u tad-determinazzjoni

preciza tat-telf. Meta hekk tirrizulta li hi s-sitwazzjoni forsi l-uniku parametru suggeribbli hu dak ekwitattiv. Logikament, pero`, il-likwidazzjoni ekwitattiva trid dejjem tinzamm fil-qafas tas-sistema kodicistika tar-rizarciment kif espress fl-Artikolu 1135 fuq riferit;

Ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-gudikant anke fis-sistema tal-ligi taghna, l-poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qligh bla doperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. Ara a propozitu decizjoni a Vol. XXXV P III p 615 fejn gie proprju rikonoxxut, fuq l-istregwa ta' dak espress mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni, illi "vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, e` rimesso al magistrato il valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l' ammontare del danno al risarcimento del quale taluno fu condannato";

Illi dan il-kuncett ghandu jigi applikat meta jkun difficli li wiehed jistabilixxi precisament dak li ai fini u effetti tal-ligi hu dovut mill-konvenut lill-attur. F'dan il-kaz il-Qorti ghandha tuza l-poter diskrezzjonali taghha sabiex tillikwida somma a bazi ta' valutazzjoni ekwitattiva ... …"

10. Il-Qorti thoss li dan l-insenjament ghandha tapplikah ghal kawza odjerna u f'dan is-sens qedghha tillikwida *arbitrio bon viri* l-ammont ta' danni sofferti mill-attur fis-somma ta' elf ewro (€1000).

11. Kwantu ghall-argument tal-konvenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet, li l-ammont ta' danni huwa anqas mill-kompetenza monitarja (rationae valoris) tal-Qrati Superjuri jinghad dan li gej. Bil-kawza odjerna din il-Qorti giet originarjament adita bl-ewwel tlett talbiet li jirrigwardaw azzjoni rejali u drittijiet dwar propjeta`. L-adezjoni ta' kompetenza ta' din il-Qorti huwa radikat f'artikolu 47 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Di piu`, dawn il-Qrati kemm-il darba rritenew, li talba ghal-likwidazzjoni tad-danni hi kemm hi, ghandha tigi kkunsidrata mill-Qorti Superjuri li tkun giet adita biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet abbazi tal-

artikolu fuq imsemmi. Talba ghal-likwidazzjoni tad-danni hija kollaterali ghat-talba principali.

13. Ai fini ta' spejjez biss, irid jigi rilevat, li ghalkemm l-ewwel tlett talbiet gew ezawriti fil-mori tal-kawza, irid jinghad, illi l-konvenuti tassew kissru kundizzjoni 2(d) tal-kuntratt notarili fuq imsemmi. Fin-nota taghhom il-konvenuti jaghmlu argument interessanti hafna u sottili, izda din il-Qorti ma tistax taqbel maghhom.

14. Meta l-Perit Alan Saliba ghamel ir-rapport tieghu stabilixxa hekk: "Il-partijiet mill-hajt tal-bricks li ttellghu fuq il-hajt divisorju originali gew issa imnehhija mill-konvenut, kif jidher ukoll minn fuq ir-ritratti mehuda..". B'konsegwenza ta' dan ir-rapport, il-kawza giet ghalhekk limitata ghall-kwistjoni tad-danni u dan kif jirrizulta mill-verbal tal-partijiet fuq imsemmi tat-23 ta' Lulju 2009 (a` fol 51). Li kieku l-konvenuti kellhom ragun, kif qed isostnu fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom, ma kienux jaghmlu dak li kkonstata li ghamlu l-Perit Alan Saliba. Aktar minn hekk, kienu huma li offrew li jhottu dan il-hajt u dan kif jirrizulta mir-rikors minnhom prezentat fl-1 ta' Frar 2007 (a` fol 24).

<u>Decide</u>

15. Ghalhekk ghar-ragunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel tlett talbiet;

Tilqa' r-raba' talba u **tillikwida** d-danni fl-ammont ta' elf ewro (€1,000) kif fuq inghad;

Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-atturi s-somma imsemmija, bl-imghaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjes tal-kawza, kwantu ghall-ewwel, it-tieni u t-tielet talba a karigu tal-konvenuti u l-bqija tat-talbiet nofs bin-nofs.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur