

- *lis alibi pendens*
- *difetti fil-bini wara l-aċċettazzjoni tax-xoghol*
- *dannu ex delicto waqt relazzjoni kuntrattwali*



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 9 ta' Dicembru 2021.

RikorsNru. 543/2019 GM

**Aldo Vella (I.D. 592140M)
u Sandra Vella (I.D. 831049M)**

VS

**Quadrant Limited (C31690) (gja Gaglione Holdings Limited)
u Woodlands Investments Limited (C54434)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Aldo Vella u Sandra Vella li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

Huma sidien tal-fond 36/12, Sandals, Triq it-Torri Lanzon, San Gwann;

Is-soċjetajiet konvenuti obligaw ruhhom u aċċettaw li jwettqu xogħlijiet ta' kostruzzjoni u *finishing* fil-proprjeta' msemmija, liema xogħlijiet ma gewx imwettqa skont is-sengħa u l-arti u b'riżultat ta' hekk seħħet u qed isseħħ perkolazzjoni u ingress tal-ilma fl-istess proprjeta' tar-rikorrenti u anke fil-fond sottostanti proprjeta' ta' terzi, kif se jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża;

L-atturi sofrew u qegħdin ikomplu jsofru danni riżultanti mill-istess perkolazzjoni u dħul ta' ilma fil-fond tagħhom hawn fuq imsemmi, oltre l-fatt li tali perkolazzjoni qed tippregudika l-istruttura tal-fond in kwistjoni;

L-istess perkolazzjoni u dħul ta' ilma fil-fond tar-rikorrenti hu ta' dannu u ta' inkonvenjent kbir għar-rikorrenti in kwantu ma jistgħux jagħmlu użu minn u jgawdu l-proprjeta' tagħhom b'mod sħiħ, kif se jirriżulta waqt is-smiġħ tal-kawża;

Għalkemm is-soċjetajiet intimati ġew interpellati permezz ta' ittri legali datati t-18 ta' Jannar 2018 u t-12 ta' April 2018 (kopji hawn annessi u mmarkati bħala Dok. A u Dok. B rispettivament) u kif ukoll permezz ta' ittri uffiċjali datata 18 ta' Jannar 2019 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. C) sabiex fl-ewwel lok jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha rimedjali meħtieġa sabiex titwaqqaf darba għal dejjem il-perkolazzjoni u l-ingress tal-ilma fil-fond tar-rikorrenti u dak sottostanti, fit-tieni lok sabiex jittranzaw u jiġu rimedjati l-ħsarat kollha ġia sofferti kemm fil-proprjeta' tar-rikorrenti u anke dik ta' terzi b'riżultat tal-istess perkolazzjoni u ingress tal-ilma, u fit-tielet lok sabiex jhallsu u jirrifondu l-ispejjeż kollha ġia inkorsi u mħallsa mir-rikorrenti lil terzi relattivament għall-ħsarat riżultanti mill-istess perkolazzjoni u ingress tal-ilma, is-soċjetajiet intimati baqgħu inadempjenti.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi x-xogħlijiet imwettqa mis-soċjetajiet konvenuti, jew terzi inkarigati mill-istess soċjetajiet, fil-proprjeta' tal-atturi ma sarux skont is-sengħa u l-arti, bir-riżultat li seħħet u qed isseħħ perkolazzjoni u dħul ta' ilma fil-fond tal-atturi u anke fil-fond sottostanti proprjeta' ta' terzi;

2. Tiddikjara illi s-soċjetajiet konvenuti huma responsabbli għall-ħsara li rriżultat fil-fond proprjeta' tal-atturi u fil-fond sottostanti proprjeta' ta' terzi, u kif ukoll għal kull dannu konsegwenzjali soffert mir-rikorrenti, b'riżultat tax-xogħlijiet imwettqa mis-soċjetajiet intimati, jew terzi inkarigati minnhom, fil-proprjeta' tar-rikorrenti;
3. Tordna u tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet rimedjali kollha meħtieġa u neċessarji fil-fond tal-atturi, u jekk meħtieġ anki fil-fond sottostanti proprjeta' ta' terzi, sabiex jiġu rimedjati dawk ix-xogħlijiet magħmula mis-soċjetajiet konvenuti li ma ġewx imwettqa skont is-sengħa u l-arti u b'hekk sabiex l-atturi ma jibqgħux isofru minn perkolazzjoni u dhul ta' ilma fil-fond proprjeta' tagħhom, u anke dak sottostanti, u għal dan il-għan tiffissa terminu qasir u perentorju li fih għandhom jitwettqu tali xogħlijiet, taht is-sorveljanza ta' perit tekniku nominat għal dan il-għan, u fin-nuqqas li s-soċjetajiet intimati jottemperaw ruħhom fiż-żmien stipulat, allura r-rikorrenti għandhom jkunu awtorizzati li jeżegwixxu huma stess ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġa a spejjeż tas-soċjetajiet intimati;
4. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;
5. Tikkundanna u tordna lis-soċjetajiet konvenuti jħallsu lill-atturi dawk id-danni li jiġu hekk likwidati minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 18 ta' Jannar 2019, u bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Quadrant Limited (C31690) ġja` Gaglione Holdings Limited u Woodlands Investments Limited (C54434) li permezz tagħha eċċepew illi:

(a) Hemm kawża oħra fl-istess ismijiet dwar soġġett simili, jekk mhux addirittura identiku, pendent quddiem it-Tribunal Għat-Talbiet Żgħar (Nru. 124/2019 AM) li ġiet ippreżentata fl-istess jum (cioe fit-3 ta' Ġunju 2019) bħal din il-kawża; dan għandu jiġi ċċarat u meta jsir dan, l-esponenti jirriservaw illi jressqu l-eċċezzjonijiet proċedurali skont il-każ.

(b) Il-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi ta' sentejn a tenur tal-Art. 2153 tal-Kap. 16.

(c) L-azzjoni odjerna ġiet estinta bl-iskrittura tat-28 ta' Jannar 2016.

1. Fil-mertu, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċhuda billi x-xogħlijiet imwettqa mill-intimati saru skont l-arti u s-sengħa - kif del resto ddikjaraw l-istess rikorrenti fi skrittura datata 28 ta' Jannar 2016 - u għalhekk m'għandhom ebda responsabbiltà għad-danni reklamati.

Semgħet ix-xhieda u rat id-dokumenti preżentati.

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-abbli avukati patroċinaturi tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari.

Fatti

L-atturi ftiehem mas-soċjetajiet konvenuti Gaglione Holdings Limited u Woodlands Investments Limited sabiex dawn tal-aħħar jixtru d-dar tal-atturi bl-isem Sandals fi Triq it-Torri Lanzon, San Gwann u minflokha jibnu blokk ta' appartamenti u garaxxijiet, flimkien ma' *penthouse* fuq l-oġġla livell, liema *penthouse* kienet se tibqa' proprjeta' tal-atturi. Bħala parti mill-ftehim, s-soċjetajiet konvenuti kellhom jibnu, jiżviluppaw u jagħtu l-blokk fi stat *finished*. Dan sar permezz ta' żewġ kuntratti pubbliċi fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi tad-29 ta' Novembru 2013.¹

Is-soċjetajiet konvenuti kienu inkarigati wkoll iwettqu xogħlijiet ta' kostruzzjoni u ċertu *finishes* fil-*penthouse* tal-atturi. Ċerti *finishes* oħra saru mill-istess atturi li qabbd u kuntratturi huma direttament.

Wara li tlestew sostanzjalment ix-xogħlijiet, fl-4 ta' Awwissu 2015, l-atturi hadu pussess tal-binja tagħhom, ġiet kancellata l-ipoteka fil-konfront tas-

¹ Fol 49 u Fol 76

soċjetajiet konvenuti u saret *snag list*, li ġiet annessa mal-kuntratt ta' xogħlijiet minuri li kien għadhom mhux kompletati. F'dan il-kuntratt² ingħad: *“Furthermore the creditors (il-konjuġi Vella) declare that they have no other claim, rights or pretensions...”* Fl-istess jum, sar h̄las mill-intimati ta' €9,074 lill-atturi, b̄hala rimbors għall-h̄las ta' materjal u xogħol li għamlu kuntratturi terzi mqabbdha mill-atturi stess b̄hala *plumbing*, kif ukoll għal *equipment* u xogħol magħmul fis-*swimming pool*.

Meta x-xogħlijiet kollha inkluzi dawk elenkati fis-*snag list*, tlestew, saret skrittura bejn il-partijiet għand in-Nutar Clinton Bellizzi datata 28 ta' Jannar 2016³ li biha l-atturi ddikjaraw illi *“the Works have been carried out and duly finished by the Developers to Spouses Vella’s specification and full satisfaction, and therefore Spouses Vella irrevocably declare that they are totally satisfied with the works and finishes carried out and there remains no further pendency, claim, rights or pretentions against the Developers over the Property and the Works and consequently grant full and final acquittance over the matter in the most ample manner without any reservation.”*

Ftit taż-żmien wara li l-atturi daħlu jgħixu fil-post inqalġhu diversi problemi fil-*penthouse* li l-atturi jallegaw li huwa b'riżultat tax-xogħol li kien sar minn Gaglione Holdings Limited u Woodlands Investments Limited, fosthom li beda jidħol l-ilma mit-terrazzini tal-*penthouse*, kemm fil-*penthouse*, kemm taħt il-madum tat-terrazzini u anke' fl-appartament sottostanti.

Għalkemm il-konvenuti jargumentaw illi meta ġie ffirmat il-kanċellament tal-ipoteka fl-2015 u l-iskrittura privata fis-sena 2016 l-atturi aċċettaw ix-xogħol kollu, skont l-atturi dan ma kienx ifisser li qed jaċċettaw id-difetti li seta' kien hemm u li fil-fatt irriżulta li hemm, fix-xogħol magħmul mill-konvenuti. Dak li

² Dok Y a Fol 36

³ Dok X a fol 34

qablu fuq l-iskritturi hu li sar ix-xogħol kollu li kellu jsir u li ma kienx baqa' aktar xogħol xi jsir min-naħa tagħhom u mhux li ma jistgħux iduru kontra Gaglione Holdings Limited u Woodlands Investments Limited f'każ ta' difett tax-xogħol. Dan sar peress li huma riedu jikkancellaw l-ipoteka kemm jista' jkun malajr sabiex jibdwew ibieghu l-appartamenti u l-garaxxijiet ipotekati.

Eċċezzjoni Preliminari

L-eċċezzjoni preliminari fil-verita` hija maqsuma fi tlieta:

(a) *Lis alibi pendens.*

Il-kawża quddiem it-Tribunal għat-Talbiet Żgħar (Nru. 124/2019AM) fl-istess ismijiet tal-partijiet odjerni, imsemmija fir-Risposta Guramentata, hija speċifikament għar-rigward il-kisi tas-*swimming pool* fil-*penthouse* tal-atturi. Anke kif stqarru l-atturi, dak li qiegħed jintalab f'din il-kawża ma jinkludix ix-xogħol fis-*swimming pool*. Din il-parti tal-eċċezzjoni hija għalhekk bla siwi.

(b) Preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2153 tal-Kap 16.

Is-soċjetajiet konvenuti jargumentaw illi l-kwistjoni hija dwar xogħol illi ma sarx skont l-arti u s-sengħa u għalhekk il-preskrizzjoni hija dik ta' danni akwiljani taħt preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili mentri l-atturi jirribattu din il-preskrizzjoni billi jargumentaw illi din hija

kwistjoni ta' kuntratt ta' appalt u għalhekk hemm il-preskrizzjoni ta' hames snin skont l-Artikolu 2156 tal-istess Kodiċi.

Għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-ligi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għaddanni:

(a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għemil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-ligi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat (regolat bl-art.2154(1) tal-Kap 16).

(b) azzjoni għall-ħsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt ('l hekk imsejha culpa aquiliana), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn – principju rifless fl-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Civili; u

(c) azzjoni għall-ħsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' hames snin;

Għalhekk il-preskrizzjoni ta' sentejn *ex-Artikolu 2153* tal-Kodiċi Civili tolqot:

“l'azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risarcimento del danno contrattuale, soggetta quest'ultima azione alla prescrizione confacente al determinato contratto”⁴.

Il-kwistjoni in eżami hija jekk l-allegata kolpa kinitx kontrattwali jew extra kontrattwali/*aquiliana* naxxenti mid-delitt jew kwazi delitt:

*“Wieħed mill-kriterji sabiex jiġi deċiż jekk il-fatt hux kolpa kontrattwali jew *aquiliana*, voldieri li, meta hemm kuntratt, il-kolpa tista' tkun *aquiliana* biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali.”⁵*

⁴ Kollez. Vol. XXVIII.i.726

⁵ Busuttill Joseph v Emmanuel Schembri – 19.02.1954 – Qorti tal-Appell

L-awtur Taljan **Andrea Torrente** jagħti eżempju ċar li jgħid biex wieħed jiddistingwi bejn dawn iż-żewġ tipi ta' danni:

“Se io viaggio in tram, e, quindi, ho concluso un contratto di trasporto, e mi ferisco in un incidente, e' sufficiente che io provi di essermi trovato nel tram e di essere stato ferito. Se, invece, mentre passo per la strada, sono investito dal tram, ho l'onere di provare non soltanto l'incidente, ma anche il dolo o la colpa del vettore o dei suoi agenti”. L-awtur jispjega li fl-ambitu tar-responsabbilita' *“extra contrattuale ... un rapporto obbligatorio ancora non esiste tra le parti ed essa consiste nella trasgressione di un dovere generico di contegno.”*

“Fatt ta' negligenza u imperizja li jikkostitwixxi inadempjenza kuntrattwali, li jista' ikun *non factum* jew anke' *male factum* ma tistax tkun kolpa akwiljana imma *damnum injuria datum* li jista' isir fl-okkazzjoni ta' kuntratt”⁶.

Huwa minnu li għalkemm ikun hemm relazzjoni kuntrattwali, jista' jkun hemm ukoll dannu *ex delicto*. Izda kif gie ritenut **f'Darmanin Kissaun Roland v Globalcapital Financial Management Limited:**⁷

“Hu ċar li l-azzjoni attriċi hija bażata fuq kuntratt u ksur tal-istess da parti tas-soċjeta' konvenuta. L-attur avviċina lis-soċjeta' konvenuta biex jieħu parir dwar kif jinvesti flusu bi qligħ għalih, u hekk kif is-soċjeta' konvenuta aċċettat li taqdi lill-attur u toffrilu s-servizzi professjonali tagħha, hija dahlet f'relazzjoni kuntrattwali mal-attur, b'obbligu li ssegwi d-dmirijiet legali u fiduċjarji imposti fuqha u li jemerġu mill-kuntratt ta' din ix-xorta. Dak li qed ikun allegat huwa inadempjenza ta' obligazzjoni, u allura il-preskrizzjoni tal-azzjoni ma hijiex dik ta' sentejn imsemmija fl-artikolu 2153⁸. **Dak li qed jiġi allegat li sehħ mhux indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali li nholoq bejn il-partijiet**, u t-talba għad-danni hija meqjusa mhux biss meta jkun hemm aġir delitwuż, iżda anke u aktar meta jiġi allegat aġir bi ksur ta' kuntratt”.

⁶ Pace Mario v Corinthia Palace Hotel Company Limited et – 13.06.2013 – Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

⁷ 29.03.2019 – Qorti tal-Appell

⁸ Ara *Naudi v. Zammit*, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 1925 - Kollez. Vol. XXVI.i.54.

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, l-ilment tal-atturi ma jistax jitqies indipendenti u awtonomu mir-rapport kuntrattwali bejn il-partijiet u għaldaqstant mhix applikabbli l-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16.

(ċ) Jekk l-azzjoni odjerna gietx estinta bl-iskrittura tat-28 ta' Jannar 2016

Is-soċjetajiet konvenuti jargumentaw illi l-atturi, bid-dikjarazzjoni magħmula minnhom fuq imsemmija, taw kwittanza assoluta għax-xogħlijiet kollha magħmulha minnhom.

Hu prinċipju stabbilit f'materja ta' appalti illi l-appaltatur huwiex meħlus mir-responsabilita` u din tibqa' tissussisti allavolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xogħol. Aktar u aktar meta d-difetti ma jkunux immedjatament apparenti u ma jistgħux jigu skoperti fil-mument tal-approvazzjoni. Dawn il-Qrati tennew bosta drabi illi l-appaltatur għandu l-obbligu li jara li x-xogħol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod li 'l quddiem juri difetti⁹. Kwalsiasi approvazzjoni għalhekk ma tistax isservi biex teħles lill-appaltatur mir-responsabilita` għad-difetti, u dan minkejja kontroll diligenti li seta' sar fil-mument tal-verifika u tal-approvazzjoni. F'dan il-każ, m'hemmx dubju li ngħatat il-kwittanza, iżda tniżżel ukoll kliem li jista' jfisser iktar minn hekk u ċjoe` rinunzja ta' kull pretenzjoni li l-atturi seta' kellhom kontra l-appaltaturi – inkluż għal difetti fix-xogħol li ma kinux jidhru. B'danakollu, waqt il-kontro-eżami tal-Perit Ondre' Camilleri Gaglione bħala direttur u azzjonist tas-soċjeta' Quadrant Limited gie mistoqsi :

⁹ Vide decizjonijiet a Vol. XXV P I p 727; Vol. XXVII P I p 373; u Vol. XLII P I p 517.

Avukat: “Iġifieri inti qed insaqsik illi inti f’moħħok meta ffirmaw u f’Jannar tas-16, huma kienu qegħdin jiwwejvjaw, jirrilaxxaw kull garanzija għax-xogħol li inti tajthom. Hekk qed tghid?”

Xhud: *No. not saying that.*¹⁰

Għalhekk jirriżulta b’mod ċar, partikolarment mill-ammissjoni ta’ wieħed mill-appaltaturi, li dak li ġie pattuwit kienet kwittanza bħalma ssir is-soltu meta jintemmu x-xogħlijiet, għalkemm il-ftehim seta’ ġie vergat aħjar.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti qiegħdha tiċhad l-ewwel eċċezzjoni preliminari (1(a),(b) u (c)) tas-soċjetajiet konvenuti u tordna t-tkomplija tal-kawża.

Spejjeż riżervati għas-sentenza finali fil-mertu.

Moqrija.

GRAZIO MERECIECA

IMĦALLEF

¹⁰ Fol 148