PRIM’AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

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

Seduta ta’ nhar it-Tlieta, 9 ta' Jannar 2001

Numru 46

Citaz. numru 1430/93 DS

Francis Cassar

vs

Francis Sammut bhala direttur tas-socjeta` Sammut General Trading Limited u ghan-nom u in rappresentanza tal-istess socjeta`

Illum, 9 ta’ Jannar 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-22 ta’ Ottubru 1993 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi l-attur huwa propjetarju tad-dar “Maralb”, Arcade Street, Paola filwaqt li l-konvenut nomine fis-sena 1991 kien akkwista l-propjeta adjacenti ghall-istess fond;

Illi sussegwentement il-konvenut nomine beda jaghmel xogholijiet ta’ skavar u kostruzzjoni fil-propjeta tieghu li bihom b’nuqqas ta’ hila u inosservanza tal-ligi ikkaguna hsarat diversi fil-propjeta tal-attur;

Illi inoltre bix-xogholijiet fuq imsemmija il-konvenut nomine ippratika appogg mal-hajt tal-fond tal-attur;

Illi ghalkemm interpellat jaghmel tajjeb ghall-hsarat u sabiex ihallas tal-ipprattikar tal-appogg, il-konvenut nomine baqa’ inadempjenti;

talab lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenut nomine unikament responsabbli tad-danni minnu kagunati fil-fond tal-attur b'konsegwenza tax-xogholijiet fuq imsemmija;

2. Tillikwida, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi l-istess danni kagunati;

3. Tikkundannah ihallas lill-attur l-ammont hekk likwidat;

4. Tiddikjara li bix-xogholijiet fuq imsemmija, il-konvenut nomine ippratika appogg mal-hajt tal-fond fuq isemmi tal-attur;

5. Tillikwida, occorrendo bl-opra ta' periti nominandi, l-ammont dovut mill-konvenut nomine ghall-ippratikar ta' l-appogg;

6. Tikkundannah ihallas lill-attur l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine li gie ngunt ghas-subizzjoni, inkluzi l-ispejjez tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju prezentat kontestwalment mac-citazzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine fejn qal:

1. Illi l-esponenti nomine jaccetta li saru xi hsarat mill-impjegati tal-kuntratturi imqabbdin minnu waqt l-esekuzzjoni tax-xoghol fil-propjeta in kwistjoni, pero jirrileva li huwa ma hu bl-ebda mod responsabbli ghal dawn l-istess hsarat. Se mai, il-persuna li ghandha tigi mharrka hija il-kuntrattur jew kuntratturi u jew l-impjegat innifsu li kkawza tali hsarat u sakemm l-attur ma jirnexxilux jipprova li l-esponenti ghazel persuna inkapaci ghall-esekuzzjoni tax-xoghol, billi jipprova li kien hemm culpa ineligendo da parte tal-esponenti ma jista' qatt jigi ritenut responsabbli ghall-allegati danni tal-attur.

2. Bla pregudizzju ghall-premess, anke kieku din l-eccezzjoni ma tigiex akkolta u l-esponenti jigi ritenut responsabbli ghall-danni reklamati mill-attur, l-ammont li qieghed jippretendi huwa esagerat bil-bosta u dan kif kien gie konstatat mill-perit mahtur mill-esponenti stess hekk kif l-attenzjoni tal-esponenti giet attirata ghall-hsarat allegati mill-attur.

3. Illi riferibilment ghat-talbiet attrici numri (4) sa (6) l-esponenti jaccetta li l-attur huwa dovut pagament ta' appogg u minn dejjem kien lest li jhallas dak minnu dovut, pero' l-appogg li utilizza l-esponenti kien difettuz u l-esponenti kellu jidhol fi spiza zejda sabiex jaghmel il-hajt divizorju u l-pedament ta' tahtu tal-attur b'sahhtu bizzejjed sabiex jista' jigi utilizzat bhala appogg. Ghalhekk huwa ma ghandux jigi akkollat bl-ispiza totali tal-appogg.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Rat id-digriet tas-16 ta' Marzu 1994 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Philip Sciberras bhala perit legali assistit mill-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku;

Rat ir-relazzjonijiet minnhom mahlufa;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Din il-kawza tirrigwarda danni li allegatament gew kagunati fil-fond ta' l-attur waqt xoghlijiet ta' skavar u kostruzzjoni fil-proprjeta` tal-konvenut nomine kif ukoll dritt ghall-appogg ipprattikat mill-konvenut nomine mal-hajt tal-fond ta' l-attur. Fl-ewwel eccezzjoni tieghu, ghalkemm il-konvenut nomine jaccetta li saru xi hsarat fil-fond ta' l-attur, isostni li hu mhuwiex responsabbli u semmai kellu jitharrek il-kuntrattur jew kuntratturi u/jew l-impjegat innifsu li kkawza tali hsarat. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu l-konvenut nomine japprofondixxi l-hsieb tieghu f'dar-rigward u, filwaqt li jaghmel referenza ghall-artikolu 1037 tal-Kodici Civili, isostni li huwa inkocepibbli li huwa jista' jigi ritenut responsabbli ghall-allegati hsarat stante li huwa ma esegwiex ix-xoghlijiet relattivi hu, izda qabbad professjonisti li huma unikament responsabbli ghall-agir taghhom.

Din l-ewwel eccezzjoni giet trattata fil-fond mill-perit legali li, wara li rrefera ghad-deskrizzjoni moghtija mill-artikolu 320 tal-Kodici Civili tal-proprjeta` bhala "l-jedd li wiehed igawdi u li jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut" u ghar-restrizzjonijiet fuq tali tgawdija kif imfissra

fl-Appell Civili deciz fl-1 ta' Lulju 1966 fil-kawza fl-ismijiet "Reverendu Dun Giuseppe Maria Xerri et noe vs Gioswe` Borg", u wara li enfasizza d-dritt assolut indikat fl-artikolu 439 tal-Kodici Civili li "hadd ma jista' jhaffer fil-fond tieghu … f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju" (b'referenza wkoll ghal dak li ntqal fil-kawza fl-ismijiet "Salvatore Grixti et vs George Schembri", Appell Civili, 12 ta' Gunju 1959, Vol. XLIII.i.283), ghadda biex ezamina l-kwistjoni dwar min in effetti ghandu jwiegeb ghad-danni kagonati. Huwa qal hekk:

" 8. Huwa indiskuss illi x-xorta ta' azzjoni ezercitata mill-attur, in kwantu jikkoncerna l-ewwel tliet talbiet tieghu, hija dik tad-danni akwiljani. Dan gie anke rilevat fid-decizjoni citata a Vol. XLIII p. 283.

Eccezzjoni simili bhal dik sollevata mill-konvenut u trattata hawn, giet ukoll ventilata u deciza minn din il-Qorti diversament presedjuta fil-kawza fl-ismijiet "Dottor John Cesareo M.D. et - vs- Francis Sciberras et", Prim'Awla per Imh. J. Herrera, 23 ta' Jannar 1980, u fejn gie ritenut illi "meta jsir xoghol ta' kostruzzjoni f'post vicin u in konsegwenza l-fond adjacenti jsofri xi danni l-fatt biss li sar xi xoghol fil-post vicin jigi ritenut responsabbli ghad-danni in konfront tas-sid tal-post l-iehor. Din il-persuna tista' tigi ritenuta responsabbli ghad-danni kwante volte din kellha xi htija".

F'dan il-kaz il-konvenut Sciberras qua sid il-fond ma giex ritenut responsabbli ghall-hsarat li sofra l-attur fil-fond tieghu.

9. L-eccezzjoni moghtija tinkwadra ruhha fl-istitut tad-delitti u kwazi delitti fil-Kodici Civili li fl-Artikolu 1031 jipprovdi li "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu"; u fid-dispost tas-subinciz (1) ta' l-Artikolu 1032 jipprovdi li : "jitqies fi htija kull min fl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja". Jinsab stabbilit imbaghad illi jezisti nuqqas tad-diligenza meta, skond l-Artikolu 1033, xi hadd "jaghmel jew jonqos li jaghmel xi haga li biha jikser xi dmir impost mill-ligi", jigifieri d-dannegjant irid ikun ikkommetta vjolazzjoni jew trasgressjoni ta' dover skond il-ligi.

1. Bir-rispett kollu ma jidhirx li t-tematika giet approfondita sew fid-decizjoni citata "Cesareo – vs – Sciberras". Dan apparti l-fatt illi l-frattispecji f'dan il-kaz ma humiex l-istess bhal dan hawn konsiderat.

2. Ga' gie riskontrat mill-provi illi x-xoghol ta' tqattieh tal-blat fil-fond tal-konvenut sar vicin ferm il-hajt tal-appogg, u nonostante li l-konvenut gie istruwit mill-Perit Busuttil, inkarigat minnu, biex tinzamm id-distanza regolamentari, din fil-fatt ma nzammitx u kontra l-ordni espressa tal-Perit it-tqattih tal-blat baqa' diehel sa' taht il-hajt ta' l-appogg, bi ksur, kif rajna, tal-Artikolu 439 Kodici Civili.

3. Dan l-artikolu tal-ligi huwa annoverat that l-Istitut tas-Servitujiet Predjali, kif definit fl-Artikolu 400 tal-istess Kapitolu 16. Ix-xorta tas-servitu' hawn ittrattata hi krjata "mill-ligi" (Artikolu 401), u kif espress fis-subinciz (2) ghall-Artikolu 402 isservi "ghall-utilita' privata".

Ga' gie rilevat supra illi l-jedd tad-disponibbilita' u tal godiment tal-fond propju hu cirkoskritt mill-limitazzjoni li ma jsirx uzu "ipprojbit mill-ligi". (Artikolu 320)

4. Issa skond l-Artikolu 1030 Kodici Civili "kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu"; izda, imbaghad, kif jiddisponi l-Artikolu 1031 sussegwenti "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu", u dan "anke jekk ikun il-propjetarju fl-ezercizzju tad-drittijiet tieghu, meta jaghmel minn hwejjgu uzu projbit mill-ligi". (<u>Angelo Galea – vs – Angelo Frendo</u>", 12 ta' April 1957 a Vol. XLI p. II, p. 988).

Applikazzjoni ta' dan il-principju tirrikorri fl-Artikolu 439 u ghas-servitujiet l-ohra "bhal dawk stabbiliti fid-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan is-sub-titolu" (Artikolu 402/(2)).

14. Fuq dan il-punt ghalhekk l-esponenti jirrileva illi ma jikkondividix il-fehma espressa mill-konvenut fl-ewwel eccezzjoni tieghu billi l-indagni li riedet issir ma tirrigwardax il-kuncett guridiku tal-"culpa in cligendo" bil-limitazzjonijiet taghha kif ahjar imfissra fis-senteza tal-Qorti tal-Appell tal-10 ta' Marzu 1967 in re <u>"Magistrat Dottor William Soler, nomine – vs – Onor. Dr. Fortunato Mizzi, nomine.</u>"

Pjuttost, l-iskrutinju li ried isir in subjecta materja huwa dak fuq zviluppat fis-sens li jigi ezaminat jekk il-konvenut kisirx disposizzjoni espressa tal-ligi u b'hekk ghamel, jew ippermetta li jsir, "uzu ipprojbit mill-ligi". (Artikolu 320, Kodici Civili).

> Kieku ried il-konvenut seta' talab il-kjamata in kawza tal-kuntrattur kommissjonat minnu, dimostrat l-interess ghas-sejha tieghu in kawza u l-effett prattiku ta' tali kjamata. Jekk dan ma ghamlux, biex allura l-kuntrattur jaqsam mieghu l-htija, " imputet sibi". Izda ma jistax jippretendi illi kellu jitharrek il-kuntrattur minfloku."

Il-Qorti tikkondividi pjenament il-binarju li ha l-perit legali. Il-konvenut nomine ssofferma ruhu fuq dak li ntqal fil-kawza citata "Cesareo vs Sciberras" izda, kif gustament osserva l-perit legali, il-fattispecje f'dak il-kaz mhumiex l-istess bhall-kaz in ezami u l-kwistjoni giet approfondita korrettement mill-perit legali. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hi michuda u l-konvenut nomine ghandu jitqies responsabbli ghad-danni rizultanti.

Dwar il-hsarat mill-provi jirrizulta abbondantement li dawn gew kagunati bhala effett dirett tax-xoghlijiet li saru fil-proprjeta` tal-konvenut nomine u b'mod partikolari mill-fatt li tqatta' l-blat kif tqatta'. F'dar-rigward issir referenza kemm ghar-relazzjoni tal-perit tekniku kif ukoll ghax-xiehda tieghu in eskussjoni. Issa l-konvenut nomine jipprova jitfa' l-htija fuq il-mod ta' kif kienu mibnijin il-pedamenti tal-fond ta' l-attur. Difatti huwa esebixxa diversi ritratti tal-pedamenti ta' l-attur li, inter alia, juru knaten mhux shah (Dok. FPS1 sa FPS31). Dwar dan il-perit tekniku in eskussjoni qal li jekk il-hajt ta' l-attur "kien imtella' hazin hemm raguni di piu` biex (il-konvenut) jiehu l-prekawzjonijiet kollha biex ma jaghmilx il-hsara". Il-Qorti ma tistax ma tikkondividix din l-opinjoni tal-perit tekniku. Ta' min ighid li sahansitra minn dawn ir-ritratti huwa evidenti li l-konvenut nomine ma zammx id-distanza minima rikjesta mil-ligi. Il-perit tieghu stess, l-A.I.C. Piju Busuttil, jikkonferma dan meta xehed fis-seduta ta' l-24 ta' April 1995. U, waqt ix-xiehda tieghu in eskussjoni, il-perit tekniku kkonkluda hekk: "Jekk jibqa' kollox kif inhu, mhux mimsus, ma jaghmilx caqliq, ikun gie kkonsolidat biz-zmien; pero` jekk imbaghad isir xoghol vicin il-hajt, bil-mod kif sar dan il-kaz, jiena jidhirli li jista' jiccaqlaq. Pero` nerga' nghid, ic-caqliq mhuwiex dovut ghax kien hemm hamrija fil-bini jew inkella kienx fuq il-blat jew le. **Jien ghalija kien fuq il-blat, kien pedament li jghaddi, kien pedament stabbli u gie destabilizzat minhabba li sar it-tqattiegh kif sar**."

Il-hsarat riskontrati gew elenkati mill-A.I.C. Joseph Mangion li gie nkarigat mill-attur. L-A.I.C. Piju Busuttil, il-perit tal-konvenut, ukoll osserva numru ta' hsarat. Il-perit tekniku, ghall-finijiet tat-tieni talba ta' l-attur illikwida d-danni fl-ammont ta' Lm1100 f'kaz li l-madum difettuz jista' jitranga minghajr ma jkollu jinbidel il-madum kollu kif ukoll il-

"fittings" tal-kamra tal-banju izda jekk dan mhuwiex possibbli u jkollhom jinbidlu l-"fittings" u s-sett tal-kamra tal-banju l-ammont likwidat ghandu jkun ta' Lm1900. B'nota tal-21 ta' Marzu 2000, il-perit tekniku spjega li fir-rigward tas-somma ta' Lm1900, is-somma ta' Lm1300 tikkonsisti fi stima ta' materjal u s-somma ta' Lm600 bhala "mano d'opera". Il-konvenut nomine jesprimi s-sorpriza tieghu ghal din l-istima meta l-istima originali li kienet saret mill-Perit Mangion kienet ta' Lm1064.88. Ovvjament dik l-istima saret fis-7 ta' Gunju 1993 filwaqt li l-istima maghmula mill-perit tekniku saret fi zmien ferm aktar recenti. Fl-interess tac-certezza l-Qorti mhijiex se taghti alternattivi izda tistabilixxi ammont wiehed likwidat. Issa l-attur ghandu dritt li jitqieghed kemm jista' jkun fil-pozizzjoni li kien qabel ma giet kagonata l-hsara. Id-dar kienet ilha mibnija madwar tmien snin meta grat il-hsara. Fil-fehma tal-Qorti mhuwiex prattikabbli u probabilment lanqas possibbli li jsir tentattiv biex jitranga l-madum difettuz u "fittings", aktar u aktar bid-dekorriment ta' kwazi seba' snin ohra. Ghalhekk ghandu jigi accettat dak li kien issuggerixa fl-ewwel lok il-Perit Mangion, ir-rimpjazzar tal-madum u "fittings". Ghalhekk il-Qorti qed tillikwida d-danni fl-ammont stabbilit mill-perit tekniku ta' Lm1900.

Nigu issa ghall-kwistjoni ta' l-appogg. Il-konvenut isostni li l-appogg li utilizza kien difettuz u kellu jidhol fi spiza zejda biex jaghmel il-hajt divizorju u l-pedament ta' tahtu ta' l-attur b'sahhtu bizzejjed biex ikun jista' jutilizzah bhala appogg. Il-Qorti ma tistax tikkondividi l-fehma tal-konvenut peress li, kif diga` gie ndikat li spjega l-perit tekniku, il-pedament ta' l-attur kien stabbli u gie destabilizzat minhabba li sar it-tqattiegh kif sar. Barra minn hekk fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku spjega li x-xoghol li ghamel il-konvenut nomine ma kienx ezattament tishih jew rinforz tal-hajt ta' l-appogg, u li anke kieku kien hekk xorta kien ikollu jbati l-ispiza totali huwa stess. Ghalhekk il-konvenut nomine ma jistax jezimi ruhu mir-responabbilta` li jhallas lill-attur is-sehem tieghu mill-appogg u dan fl-ammont ikkalkulat originalment mill-A.I.C. Joseph Mangion u kkonfermat mill-perit tekniku, cioe` fl-ammont ta' Lm532.75.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine u ghalhekk:

(1) tiddikjara lill-konvenut nomine responsabbli ghad-danni kagonati fil-fond ta' l-attur b'konsegwenza tax-xoghlijiet imsemmija,
(2) tillikwida d-danni fl-ammont ta' Lm1900,

(3) tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas lill-attur din is-somma ta' Lm1900,
(4) tiddikjara li bix-xoghlijiet imsemmija l-konvenut nomine pprattika appogg mal-hajt tal-fond ta' l-attur,
(5) tillikwida l-ammont dovut mill-konvenut nomine ghall-ipprattikar ta' l-appogg fis-somma ta' Lm532.75, u
(6) tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas lill-attur din is-somma ta' Lm532.75.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine u bl-imghax dekorribbli f'kull kaz millum.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur