MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 612/2004

Anthony u Maryanne Busuttil
vs
Milner Developments Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Premess illi l-atturi huma propjetarji tal-fond ossia dar residenzjali msemmija “Scibu’’ u bin-numru 37D, fi Triq Ghar Id-Dud, Sliema;

U billi l-konvenuti fil-kors ta’ xogholijiet ta’ skavar u kostruzzjoni esegwiti minnhom waqt l-izvilupp ta’ korp ta’ bini maghruf bhala Milner Grove, gewwa bicca art li tmiss ma’ Triq Ghar Id-Dud ikkawzaw danni lill-atturi, dan kif

certifikat mill-Perit Anthony Spiteri Staines u kif kostatat mill-konvenuti u l-periti taghhom;

U billi d-danni sofferti mill-atturi jikonsistu fost ohrajn fi hsarat fil-fond premess “Scibu’’ 37D Triq Ghar Id-Dud, Sliema u fi spejjez ta’ periti u professjonisti ohra, f’telf tal-valur tal-propjeta’ u danni ohra, dan kif certifikat mill-Perit Anthony Spiteri Staines, kif kellhom l-opportunita’ li jaraw il-konvenuti u kif ser jigi ppruvat fil-kors ta’ din il-kawza;

U billi l-atturi kienu interpellaw lill-konvenuti ghal likwidazzjoni u hlas ta’ danni kkagunati;

U billi l-konvenuti minkejja diversi nterpellazzjonijiet u minkejja serje ta’ laqghat u minkejja li accettaw ir-responsabbilta’ ghall-hsarat, naqsu li jaghmlu tajjeb ghad-danni in kwistjoni;

U billi l-atturi ma kellhomx alternattiva ghajr li jaghmlu huma stess ix-xogholijiet rimedjali;

U billi l-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Tghid is-socjeta’ konvenuta ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. Ssibha responsabbli ghad-danni kkagunati lill-atturi fil-kors ta’ xogholijiet imwettqa minnha u fuq struzzjonijiet taghha gewwa bicca art li tmiss ma’ triq Ghar id-Dud, kif premess f’din ic-citazzjoni;

2. Tillikwida d-danni kkagunati okkorrendo permezz ta’ perit nominandi;

3. Tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta ghall-hlas tad-danni likwidati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ Awissu 2001 u b’mitt lira maltija (Lm100) tad-diversi ittri nterpellatorji, konsulti u laqghat bejn il-partijiet u bl-imghaxijiet sad-data

tal-pagament effettiv; ir-rapprezentanti tal-kumpanija konvenuta huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat Id-Dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol.3 tal-process.

Rat in-**Nota ta' l-Eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta** a fol. 51 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi jigi preliminarjament issollevat ghal kull buon fini legali, illi la fl-att tac-citazzjoni u lanqas fid-dikjarazzjoni tal-fatt mahlufa u annessa ma' l-istess, ma jidher in-numru tal-karta ta' l-identita' ta' l-atturi u lanqas in-numru ta' registrazzjoni tal-kumpanija konvenuta, ai termini ta' l-artikolu 174(2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi jigi ssollevat in oltre illi l-kopji tad-dokumenti annessi ma' l-att tac-citazzjoni, jew ghal l-anqas dawk li giet notifikata bihom is-socjeta' konvenuta, ma humiex dokumenti awtentikati *ai termini* ta' l-artikolu 191 (2) tal-Kap. 12;

3. Illi in linea preliminari, l-azzjoni odjerna hija preskritta ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u f'kaz illi l-eccezzjonii tal-preskrizzjoni tigi michuda, jinghad fil-mertu illi t-talba attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta' konvenuta ma kkawzat ebda dannu lil l-atturi u ghaldaqstant it-talba ta' l-atturi ghad-danni li allegatament sofrew ghandha tigi kompletament michuda kontra l-istess atturi bl-ispejjez;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk jigi ppruvat sodisfacentement illi fil-fatt l-atturi sofrew xi danni b'kawza tax-xogholijiet imwettqa fuq inkarigu tas-socjeta' konvenuta allura jirrispondu ghal tali danni l-kuntratturi u/jew konsulenti ta' l-istess socjeta' li semmai ghandhom jigu kjamati fil-kawza;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma kienux intitolati li jipprocedu bit-tiswijiet minghajr awtorizazzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti u/jew minghajr

pre-avviz lil l-esponenti u/jew minghajr ma hadu kull pass biex jimminimizzaw id-danni, nkluz li jigbru offerti minghand varji kuntratturi;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kap 16 cjoe li l-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn.

KONTESTAZZJONI

Il-konvenuti qed jissottomettu li mid-dokumenti ezibiti, ara ittri ufficjali a fol 61 u 63, jidher li l-perijodu preskrittiv ta' sentejn applikabbli ghal-kaz in ezami ghadda billi t-tieni ittra ufficjali giet prezentata tardivament. Il-konvenuti mhux qed jikkontestaw li kienu saru laqghat u trattativi bejn il-partijiet, izda dawn saru minghajr pregudizzju, u minghajr ebda ammissjoni ta' responsabilita' u bla ebda rinunzja ghat-terminu ta' preskrizzjoni da parti taghhom. Huma dejjem sostnew li d-danni allegatament sofferti mill-atturi ma setghux gew kagjonati bl-iskavar li sar minnhom.

Minn naha l-ohra l-atturi qed isostnu li fil-laqghat li kienu jsiru mal-konvenuti dawn ma kienux qed jikkontestaw r-responsabilita' taghhom ghar-riparazzjonijiet necessarji anzi huma kienu weghdu li jaghmlu x-xogholijiet a spejjez taghhom.

PROVI

Mary Anne Busutill xehdet li waqt li kien qed isir l-izvilupp ta' dan il-kumpless bdew jigu riskontrati hsarat fil-fond taghhom li qabel ma kienux hemm. Il-Perit Alex Torpiano, il-perit tal-konvenuti, kien qalilhom li l-kljenti tieghu kienu ser jaghmlu tajjeb ghall-hsarat. Fil-fatt kienu saru laqghat u ghaddiet korrispondenza dwar dina l-vertenza, u fl-ittra tat-13 ta' Jannar 2000 il-Perit Torpiano rrisponda li "*You will remember that I had pointed out from the very*

beginning, that the damage sustained will be repaired, (without going into the merits of what really caused the damage), I advised, however, that it would be reasonable to wait until the project reached the level of the road before carrying out any repairs".(fol 8)

L-attrici ziedet tghid li fl-ittra tat-12 ta' April 2001 il-Maggur Ganado kitbilha li kien baghat il-korrispondenza lill perit tieghu *"to take action to rectify any damages caused by our development".* Kien qalilha li xtaq jerga' ghal darba ohra jibghat il-perit biex jipprepara "a *list of works required".* Meta kienu baghtlu l-ittra ufficjali lill konvenuti biex jaghmlu tajjeb ghal hsara kagjonata, l-avukati tal-konvenuti kienu wiegbu li l-konvenuti riedu jirrangaw u dana gie konfermat fl-laqgha li kienet saret fis 16 ta' Mejju 2002. Illi l-konvenuti dejjem qalu li huma kienu lesti li jaghmlu tajjeb ghall hsarat li jirrizulta li kkawzaw huma. L-unika haga li kien ghad fadal kien li jintlahaq qbil fuq ix-xogholijiet rimedjali. F'Awissu 2002 kien intlahaq ftehim fuq il-maggor parti tax-xogholijiet mehtiega. Imbaghad f'April 2003 l-avukat taghha kien kiteb lill konvenuti biex jirrisolvu l-kwistjoni u b'risposta l-konvenuti staqsewh jekk huma kienux lesti li jiehdu garage bhala kumpens ghas-saldu, dana bla pregudizzju.

Il-Perit Alex Torpiano, il-perit inkarigat mill-progett, xehed li kien ikkostata li fil-post ta' l-atturi kien hemm diversi konsenturi. Huma ma kienux qablu ma l-atturi dwar x'kien ikkawza dawn il-hsarat, izda l-kljenti tieghu qalulu li nonostante dana, kienu lesti li jaghmlu r-riparazzjonijiet. Billi kien hemm xi postijiet ohra bhal ta' l-atturi, li kellhom konsenturi, il-konvenuti ma kienux ser joqghodu jargumentaw fuq konsenturi u accettaw li jkahhlu l-konsenturi u jsir it-tibjid relattiv. Kienu saru laqghat fejn iddiskutew l-istima u l-hsarat li kellhom l-atturi. Kien hemm affarijiet f'din l-istima li ma kienux qed jaqblu maghhom. Huma ma kienux qed jaqblu per ezempju dwar l-estent ta' l-intervent li l-atturi riedu li jsir fil-proprjeta' taghhom. Huma qed jikkontestaw li l-hsarat li saru fid-dar ta' l-atturi saru minhabba l-iskavar li huma ghamlu. Id-dar ta' l-atturi qeghda n-naha l-ohra tat-triq u huma kienu qed jippretendu li quddiem id-dar ta' l-atturi kienet saret trinka

li kienet dghajfet il-pedamenti u ghalhekk huma ma kienux responsabbili.

Vanni Ganado xehed li kien qal lill atturi li jekk il-proprjeta' taghhom sofriet xi danni minhabba fl-izvillup taghhom huma kienu lesti li jaghmlu tajjeb ghall istess, pero' l-Perit taghhom kien infurmahom li d-danni allegatament sofferti mill-atturi ma kienux kawza tax-xoghol li kienu qed jaghmlu. Nonostante dana baqghu jinnegozjaw ma' l-atturi sabiex jaslu fi ftehim u jaghmlu tajjeb, dejjem minghajr ammissjoni ta' ebda responsabilita'. "L-atturi pprezentaw kont fenomenali ta' spejjez u xogholijiet li kienu jkopru xogholijiet madwar id-dar kollha u kienu jmorru bil kif oltre dak illi di *buona volonta* konna lesti li nhallsu. Kienu saru diversi laqghat ohra izda fuq l-ammont ta' dak illi kellu jithallas bqajna ma qblina qatt". Hu kompla jghid: "Nikkonferma illi fid-diversi laqghat jew korrispondenza mas-Sinjura Busutill, Milner kienet qed taqbel illi taghmel uhud mir-riparazzjonijiet, mhux ghaliex assumiet ir-responsabilita' ghal dak li kien gara, izda biss ghax bhala socjeta' xtaqna nirrisolvu l-kwistjoni minghajr tul u minghajr ma nispiccaw il-Qorti sabiex nirrisolvu l-kwistjoni". (fol 94).

Ligi

Ghar-rinunzja tacita ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni l-assunzjoni tar-responsabilita' ma tistax tingibed hlief meta ma jkun jezisti l-ebda dubbju li l-konvenut ried hekk. Dan ghaliex, kif pacifikament akkolt f'diversi sentenzi, "l-offerti li jsiru in linea ta' transazzjoni ma ghandhomx effikacja li jinterrompu l-preskrizzjoni, jew effikacja tar-rikonoxximent tad-dejn ghaliex proposti simili jsiru minghajr pregudizzju tad–drittijiet rispettivi tal-kontendenti". "Wiehed ma jkunx qed jammetti d-debitu tieghu jekk huwa jghid jew juri li huwa lest li jelimina l-kwistjonijiet reciproci b'xi transazzjoniet b'mod bonarju. Huwa notorju li t-trattativi li jsiru bejn il-partijiet biex tigi esplorata l-possibilta' ta' xi ftehim huwa dejjem minghajr pregudizzju." **Appell Inf P.S. 03/11/04 Gasan/Mamo Insurance Agency Limited noe vs O. Ruggier; Ara ukoll 20/10/04 Appell Inf. PS M. Mizzi vs J. Camilleri ; 28/04/04 Prim Awla J.A. J.**

Micallef vs L. Zammit; App. 16/04/04 .A. Mizzi noe et vs J. Mousu pro & noe.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fil-kaz in ezami l-konvenuti qed isostnu li fit-trattattivi li saru huma qatt ma ammettew li kienu responsabbli ghal-hsarat li kienu qed jilmentaw minnhom l-atturi, li dawn it-trattativi saru minghajr pregudizzju, u huma ma rrinunzjawx ghal terminu preskrittiv.

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuti kienu accettaw li jirreparaw il-hsara li kienet saret fil-dar ta' l-atturi, izda, skond l-istess konvenuti, minghajr ma assumew l-ebda responsabilita' ghal dak li gara, jew li dak li gara kien tort taghhom. Il-konvenuti kienu awtorizzaw lill-atturi biex jibdew bir-riparazzjonijiet, ghalkemm huma xtaqu li almenu dan isir meta l-progett ikun wasal sa *street level*.

Kienu saru nkontri bejn il-partijiet biex jiftiehumu dwar il-lista tax-xogholijiet li jridu jsiru, u jidher li kien hemm ftehim fuq il-maggor parti ta' l-affarijiet, izda ma kienux qed jaqblu fuq kollox. Izda fl-ahhar il-partijiet ma waslux. Jidher li kien hemm diffikolta' da parti tal-konvenuti biex l-ispiza tigi rifuza mill-kuntrattur jew assikurazzjoni tieghu. Meta l-atturi baqghu jinsistu biex isiru r-riparazzjonijiet, il-konvenuti rrispondew li kien ghadda it-terminu preskrittiv u li huma qatt ma assumew ir-responsabilita' ghal hsara kagjonata.

L-atturi jsostnu li huma dejjem imxew mal-konvenuti *in bona fede*, u stennew li l-konvenuti jimxu bl-istess mod, u dana kif titlob il-ligi.

Il-Qorti hi tal-fehma, li mill-provi prodotti, jirrizulta li l-konvenuti kienu assumew ir-responsabilita' ghal hsarat meta kienu qed isiru it-trattativi, (ara korrispondenza u ittri u *e-mails* ta' Dr. Alex Torpiano u Maggur Vanni Ganado fost l-ohrajn) ghalkemm huma ma kienux qed jaqblu fuq l-estent tax-xoghol li jrid isir.

L-accettazzjoni tal-konvenut li jittratta ma’ l-attur dwar l-ilment tieghu u sahansitra joffrilu ftehim jimplika rinunzja ghall-preskrizzjoni (anke jekk gja akkwisita,) in kwantu hija inkompatibbli ma’ l-intenzjoni li jipprezervaha u jopponiha. (Sec 2109 Kodici Civili u sentenzi Camilleri vs Borg 21.3.59; Borg vs Nobbli M.Testaferrata Bonici; M.C.Demarco vs G.Zammit 11.6.43 u Troplong Della Prescrizione.) Skond Troplong "*Vi ha rinunzia tacita alla prescrizione quando il debitore, senza negare di essere tale, si limita a discutere ed impugnare l'ammontare dovuto, e l'espressione usata dimostra che egli ammetteva di essere debitore verso l'attore ma non riconcosceva essere esatta la somma*." (Troplong - Prescrizione No 67, Aubrey et Rau V111 para 776. u sentenza Darmanin vs Baldacchino App 23.5.1938 Vol 30 p 1 p 639).

F’dana l-kaz ma jkunx hemm interruzzjoni tat-terminu fis-sens veru u proprju tal-kelma, imma pjuttost ir-rikonoxximent da parti tal-konvenut ta’ l-ezistenza tal-obbligazzjoni espressa jew tacita li jirrimedja ghalih. Li jfisser li l-azzjoni tal-attur tigi salvata u tibqa’ esperibbli bhala effett ta’ dina l-obbligazzjoni u mhux ta’ l-interruzzjoni tal-perjodu ta’ dekadenza li jkun qed jiddekorri.

Il-Maggur Vanni Ganado fix-xhieda tieghu jikkonferma illi fid-diversi laqghat jew korrispondenza mas-Sinjura Busutill, Milner kienet qed taqbel illi taghmel uhud mir-riparazzjonijiet u li kienu lesti li jhallsu.

Il-konvenuti ma jistghux jghidu fl-istess hin li kienu lesti li jaghmlu tajjeb ghar-riparazzjonijiet, u fl-istess hin jghidu li huma mhumiex responsabbili. L-atturi gew indotti jemmnu li l-konvenuti bl-azzjonijiet taghhom li kienu qed jassumu r-responsabilita’ ghal hsarat. Veru li l-offerta ta’ garage saret bla pregudizzju, imma persuna ma toffriehx garage ghas saldu, meta hija qed issostni li m’ghandha ebda tort.

Il-Qorti ghalhekk tikkonkudi li l-konvenuti kienu assumew ir-responablita’ ghal dak li gara, izda huma ma kienux qed jaqblu sa fejn kienet tasal ir-responsabilta’ taghhom, u

liema kienu r-riparazzjonijiet li kellhom isiru. Ghalhekk il-konvenuti jigu li huma kienu qed jirrikonoxxu l-esistenza ta' l-obbligazzjoni taghhom li jrrimedjaw il-hsarat, u b'hekk irrinunzjaw ghal preskrizzjoni.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti dwar preskrizzjoni
U tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni tal-provi.

< Sentenza In Parte >

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