QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

IMHALLEF

ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.

Seduta ta’ nhar it-Tlieta, 9 ta’ Ottubru, 2001.

Numru 7

Avviz numru 1690/98 DM

Emanuel u Myriam konjugi Grech.

vs

Sandown Ltd.

Il-Qorti;

Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-15 ta’ Dicembru 2000, liema sentenza taqra kif gej :-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-atturi ghall-kundanna tal-konvenuti biex ihallsu s-somma ta’ hames mija u hamsa u erbghin lira Maltin (Lm545.00), ammont dovut, rappresentanti nofs l-ispiza illi l-atturi kellhom jaghmlu biex jirrangaw l-art tal-kantina taghhom, li tigi fuq boathouse proprjeta’ tal-konvenuti, u ghaldaqstant l-art tal-kantina tal-atturi hija wkoll s-saqaf tal-boathouse tal-konvenuti.

Kif jidher mir-rapporti ta' zewg periti, Godwin Aquilina u Martin Xuereb, annessi mal-avviz u mmarkati bhala Dok A u B, is-saqaf kien fi stat hazin u kien jikkonsisti f'perikolu serju ghall-atturi, u ghalhekk fuq parir tal-periti sumenzjonati kellu jinbidel. Minhabba l-perikolu ezistenti, ix-xoghol kellu jsir b'urgenza u ghalhekk l-atturi wettqu x-xogholijiet necessarji ghas-spejjez taghhom.

Illi l-konvenuti ibbenefikaw mix-xogholijiet li gew effettwati billi l-art tal-kantina tal-atturi hija wkoll is-saqaf tal-boathouse proprjeta' tal-konvenut, u ghalhekk dan is-saqaf huwa proprjeta' komuni kemm tal-atturi kif ukoll tal-konvenuti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi il-konvenuti ghandhom l-obbligu illi jhallsu nofs l-ispejjez li saru mill-atturi.

Billi l-atturi b'kollox nefqu s-somma ta' elf u disghin lira Maltin (Lm1090), qieghed jigi mitlub illi l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu n-nofs u cioe' Lm545.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tal-14 ta' April 1998 kontra s-socjeta' konvenut li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Sandown Limited fejn eccepiet ;

It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez u dan ghar-ragunijiet segwenti :-

1. Illi, preliminarjament, l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur ta' l-Artikolu 2149 subinciz (a) abbazi tar-referenza maghmula a tenur ta' l-Artikolu 2158 tal-Kap. 169 tal-Ligijiet ta' Malta ;

2. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-urgenza eccepita mill-atturi, sabiex ma tigix infurmata s-socjeta' konvenuta, mhijiex gustifikata stante li x-xogholijiet ezegwiti mill-istess atturi saru snin wara li l-perit imqabbad minnhom iddikjara li s-saqaf in kwistjoni kien fi stat perikoluz ;

3. Illi, di piu', subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba ta' l-atturi ma tistax tigi ammessa stante li huma naqsu milli josservaw id-dettami tal-Ligi ;

4. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, mill-fatti jirrizulta li l-atturi kellhom ghan ulterjuri ghalfejn jibdlu s-saqaf in kwistjoni minghajr ma javvicinaw lill-istess socjeta' konvenuta peress li l-istess atturi mhux biss effettwaw certu modifiki fis-saqaf imsemmi izda oltre dan, bnew gallarija fuq il-fond tas-socjeta' konvenuta minghajr il-konsultazzjoni ta' l-istess

socjeta' konvenuta, liema gallarija setghet biss tinbena jekk jitbiddel is-saqaf kollu.

5. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, peress li s-socjeta' konvenuta hija involuta f'xogholijiet ta' kostruzzjoni, u provvisti ta' materja prima, fosthom vireg tal-hadid, 'shuttering' ta' l-injam, u haddiema ghal dan ix-xoghol, hafna mill-ispejjez inkorsi mill-atturi, issa tentattivament addebitati lis-socjeta' konvenuta, setghu jigu evitati li kieku l-istess atturi infurmaw lis-socjeta' konvenuta bix-xogholijiet rikjesti fil-mument opportun.

6. Illi, in oltre u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi jridu jgibu l-prova li l-ispejjez rikjesti jirriflettu x-xogholijiet necessarji inkorsi fil-bdil tas-saqaf mertu tal-proceduri odjerni.

Rat il-verbal tas-26 ta' Marzu 1999 fejn gie nominat lil AIC Joseph Mizzi bhala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku pprezentata fit-28 ta' Marzu 2000 u l-provi hemm migbura.

Rat nota tas-sottomissjonijiet tas-socjeta' konvenuta u n-nota responsiva tal-atturi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha tal-process ; u

Ikkunsidrat :-

Illi bl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti qed jopponu ghat-talba attrici il-preskrizzjoni ta' sentejn kontemplata fl-Artikolu 2149 (a) tal-Kap. 16 kif applikabbli ghall-kaz a bazi tal-provvedimenti tal-Artikolu 2158 tal-istess Kap. 16.

Ghalkemm huwa evidenti li l-atturi mhumiex "*kuntratturi ta' bini iehor jew ta' xogholijiet ta' injam, gebel, jew materjal iehor",* il-kreditu minnhom pretiz fil-konfront tal-konvenuti jirrigwarda nofs il-prezz tax-xoghol moghti u l-materjal fonit minn kuntrattur in konnessjoni mas-sostituzzjoni ta' saqaf tal-konkrit li kien fil-proprjeta' komuni tal-kontendenti.

Ghalhekk kieku ma kienx ghall-hlas maghmul mill-atturi lill-kuntrattur, l-azzjoni li kien allura jrid jezercita l-kuntrattur fil-konfront tal-konvenuti kienet tkun appuntu l-azzjoni kontemplata fl-inciz (a) tal-Artikolu 2149 tal-Kap. 16 u li kienet ghalhekk taqa' bil-preskrizzjoni ta' sentejn.

Skond it-termini tal-Artikolu 2158 tal-istess Kap. 16, din l-istess preskrizzjoni ta' sentejn tista' tigi eccepita wkoll kontra dak li jkun hallas ghad-debitur salv meta l-hlas ikun sar bi ftehim mad-debitur jew meta dak li hallas kien hekk obbligat li jaghmel.

Ghalhekk, biex l-atturi jistghu jevitaw il-konsegwenza tal-Artikolu 2158, huma jridu jippruvaw li l-hlas ta' nofs l-ammont dovut mill-kumpanija komproprjetarja li ghamlu lill-kuntrattur kien b'xi ftehim mal-konvenuti jew kienu marbutin li jaghmluh.

Mill-provi prodotti zgur li ma jirrizulta ebda ftehim mal-konvenuti dwar il-hlas ; infatti lanqas ma tirrizulta xi komunika ufficjali tal-atturi mal-istess konvenuti qabel ma l-atturi inkarigaqw lill-kuntrattur u lanqas qabel ma hallsuh.

Lanqas ma jirrizulta xi obbligu tal-atturi li kkostringilhom ihallsu d-debitu tal-konvenuti. Il-hlas li ghamlu, kompriz id-debitu tal-konvenuti, kellhom jaghmluh ghaliex huma unilateralment *ghazlu* li jghaddu ghax-xogholijiet fis-saqaf komuni u kkuntrattaw wahedhom mal-kuntrattur. La ma jirrizultax l-obbligu taghhom li bilfors kellhom jghaddu unilateralment biex jinkarigaw il-kuntrattur minghajr l-adezjoni tal-komproprjetarji, ma jistax jirrizulta l-obbligu li jhallsu ghad-debitur id-debitu li huma kkuntrattaw ghalihom.

Anzi l-Artikoli 492, li jipprovdi ghal ghazla tal-komproprjetarju li jcedi sehemhu qabel ma jigi addebitat ghal spiza fil-haga komuni, u l-Artikolu 493, li jipproibixxi kull tibdil fil-haga komuni minghajr l-adezjoni tal-komproprjetarji, jimportaw *obbligu* tal-atturi li almenu jinnotifikaw regolarment lill-komproprjetarju bil-progetti ghal haga komuni.

Ghalhekk b'applikazzjoni tal-Artikoli 2149 (a) u 2158 tal-Kap. 16 l-azzjoni tal-atturi taqa' bl-gheluq is-sentejn.

Mill-provi jirrizulta li x-xogholijiet kienu tlestew sa Gunju 1995 bil-hlas finali lill-kuntrattur jsir fit-3 ta' Awissu 1995. Ghalhekk l-azzjoni giet preskritta fl-ahhar ta' Gunju 1997 peress ukoll li ma tirrizulta ebda interruzzjoni tal-perijodu preskrittiv.
Billi l-avviz odjern gie pprezentat fil-31 ta' Awissu 1998, ghalhekk wara l-gheluq taz-zmien tal-preskrizzjoni u billi l-konvenuti jsostnu li m'humiex debituri, tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti u tichad it-talba attrici fejn tirrigwarda l-hlas lill-kuntrattur.

L-atturi qed jitolbu wkoll il-hlas ta' Lm115, dritt tal-perit in konnessjoni mal-istess xogholijiet ezegwiti mill-kuntrattur, izda l-attur stess jistqarr li dawn ghadhom ma thallsux u lanqas ma

> ngiebu provi dwarhom u ghalhekk it-talba f'dan ir-rigward m'hiex gustifikata.
>
> Ghaldaqstant tichad it-talba attrici.
>
> Bl-ispejjez kontra l-atturi."

Minn dik is-sentenza appellaw l-attur konjugi Grech permezz ta' rikors tal-appell prezentat fl-4 ta' Jannar 2001, li bih talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata limitatament ghal dik il-parti li tikkoncerna l-hlas tal-kuntrattur u b'hekk tilqa' t-talbiet attrici in kwantu jirrigwardaw il-hlas tas-somma ta' Lm430 rapprezentanti l-ispejjez tax-xogholijiet u dana wara li tichad l-eccezzjonijiet ppresentati mis-socjeta' konvenuta, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellata.

Rat ir-risposta tas-socjeta' Sandown Limited prezentata fit-23 ta' Jannar 2001, fejn inghataw ir-ragunijiet ghala l-appell ghandu jigi respint bl-ispejjez.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkonsidrat :-

Skond l-appellant l-artikolu 2158 tal-Kap. 16 gie applikat hazin mill-ewel Qorti li ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti migbura quddiema. Huwa jissottometti li fil-kaz in ezami s-saqaf kien fi stat hazin, u bhala tali kien hemm perikolu serju illi l-istess saqaf icedi bil-konsegwenzi kollha illi

dan seta' jgib mieghu. B'dan il-fatt huwa jissottometti, gie pruvat bir-rapporti tal-periti Godwin Aquilina u Martin Xuereb (Dok A u B). Ix-xogholijiet kellhom isiru minnufih u dan sabiex b'hekk il-perikolu ezistenti jitnehha. Jidher ghalhekk li l-ewwel Qorti fil-fehma tal-appellanti naqset milli tiehu konjizzjoni tal-perikolu tas-sitwazzjoni. L-attur ma kellux triq ohra in vista tac-cirkostanzi hlief li jaghmel ix-xogholijiet necessarji, immedjatament u bla dewmien. L-appellant jissottometti wkoll li fiz-zmien in ezami, l-boathouse ma kienx qed jigi utilizzat u ghalhekk hadd hlief l-atturi ma kellu interess illi jsiru x-xogholijiet necessarji. Ghalhekk, minhabba l-urgenza tas-sitwazzjoni, huma kienu kostretti li jaghmlu x-xogholijiet necessarji. Ghaldaqstant ghandu jsegwi illi huma kienu kostretti u obbligati wkoll illi jhallsu lill-kuntrattur ghax-xogholijiet li huwa ghamel. Huma jissottomettu wkoll li lanqas huwa minnu li l-atturi naqsu milli jfittxu l-adezjoni tal-ko-proprjetarji. Fiz-zmien in kwistjoni l-attur kien taht impressjoni li l-boathouse kienet proprjeta' ta' Carmelo Camilleri. Fil-fatt qabel ma beda x-xoghol l-attur kien kiteb lill-istess Camilleri biex jinfurmah bis-sitwazzjoni, izda Camilleri illi kien direttur u azzjonista tas-socjeta' konvenuta minflok assuma r-responsabbilitajiet bhala direttur tas-socjeta' konvenuta specjalment in vista tal-perikolu ezistenti, harab mir-responsabbilita' tieghu u zvija lill-attur billi qallu li l-boathouse kienet proprjeta' tas-socjeta' LGL Limited meta l-istess Camilleri kien jaf ben tajjeb jew missu kien jaf li l-boathouse kienet biss mikrija ghand din id-ditta l-ohra.

L-appellant jissottometti illi l-ewwel Qorti donnha fehmet illi l-atturi ghamlu x-xogholijiet bhala kapricc jew sabiex jiehdu vantagg tas-sitwazzjoni izda dan ma kienx il-kaz. Sabiex b'hekk jigi eliminat il-perikolu ezistenti, l-attur ma kellux triq ohra hlief li jqabbad kuntrattur sabiex jezegwixxi x-xogholijiet fuq is-saqaf in kwistjoni. L-appellanti jissottomettu wkoll illi huma ma xtaqux jagixxu unilateralment u cioe' minghajr l-adezjoni tal-ko-proprjetarji l-ohra, izda meta l-indagini taghhom biex jippruvaw jiskopru min huma s-sidien fallew u in vista tal-urgenza tas-sitwazzjoni, huma ma kellhomx alternattiva ohra hlief li jibdew ix-xogholijiet. Li fir-rejalta', s-socjeta' konvenuta kienet taf bix-xogholijiet u dan billi Carmelo Camilleri, azzjonista u direttur, kien gie infurmat, izda prefera li jibqa' sieket sabiex b'hekk jipprova jiehu vantagg ingustament.

Ghalhekk, jissottomettu l-appellanti, mill-fatti ghandu jirrizulta li l-artikolu 2158 m'ghandux japplika ghall-kaz in ezami u dan billi minhabba l-urgenza tas-sitwazzjoni prezenti, l-atturi kienu obbligati li jhallsu d-debitu tas-socjeta' konvenuta.

Illi din il-Qorti verament tirrileva illi c-certifikat rilaxxat mill-perit Godwin Aquilina fit-23 ta' Mejju 1995 (Dok A a fol. 2 tal-process) jghid semplicement "In the opinion of the undersigned, this roof is in a bad state and should be replaced." Ma jsemmi xejn dwar perikolu imminenti

jew xi urgenza. Ic-certifikat l-iehor rilaxxat mill-perit Martin Xuereb ftit granet wara, cioe' fis-26 ta' Mejju 1995, jghid "After having inspected the premises, I am of the opinion that the roof is unsound and should be replaced." Ukoll ma jghidx illi huwa ta' perikolu imminenti u li kien jirrikjedi xoghol li jigi mibdul b'urgenza. Din hija l-ewwel premessa li trid taghmel din il-Qorti.

It-tieni premessa hija illi huwa veru illi s-Sur Camilleri li jissemma' fis-senenza appellata kif ukoll fir-rikors tal-appell, ipprova jizloq mis-sunnara u jindirizza lill-atturi lejn is-socjeta' LGM Limited li verament kienet inkwilina, pero', huwa daqstant veru illi rinfaccjat bl-atteggjament ta' din is-socjeta', LGM Limited, kif spjegat fid-deposizzjoni relattiva, l-atturi kellhom ikunu attenti aktar bil-mod kif jimxu 'il ghaliex kellu jkun ovvju ghalihom li ma kellhomx l-adezjoni ta' din is-socjeta' fis-sens li kienet qed taccetta r-responsabbilita' taghha illi tippartecipa fl-ispiza necessarja biex tinbidel l-art saqaf de quo. F'dawn ic-cirkostanzi, bil-mod kif agixxew l-atturi, huwa evidenti illi hadu riskju li setghu jevitaw kieku hadu parir legali tempestivament. Bil-mod kif graw l-affarijiet, u kif imxew l-atturi llum appellanti, din il-Qorti mhix sodisfatta illi r-ragunament tal-ewwel Qorti huwa zbaljat. Anzi tari illi minghajr il-htiega li tghid iktar minn dak illi diga' qalet, tikkondividih.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata, bl-ispejjez ta' din l-istanza a karigu tal-appellanti.

Dep/Reg

mg