MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 494/2005/1

Maria Concetta Stivala, Giovanna Dolores Stivala, u Giuseppa Dolores Stivala

vs

Pierre Buttigieg u Legend Real Estate Ltd

Il-Qorti,

Fis-16 ta' Settembru, 2009, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti:-
>
> Rat l-avviz tar-rikorrenti pprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar is-sittax (16) ta' Settembru 2005 fejn talbu lil Qorti sabiex tordna lil konvenuti jhallsuhom s-somma ta' elfejn lira maltin rappresentanti danni sofferti mill-atturi kagjonati

mill-konvenuti fil-fond proprjeta tal-atturi li jinsab f’36, ‘Flavigny’, Triq J.H. Newman, San Pawl tat-Targa, Naxxar, b’konsegwenza ta’ xoghlijiet ta’ kostruzzjoni fi blokk bini adjacenti mal-fond imsemmi.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond l-ligi kontra l-konvenuti ngunti ‘n subizzjoni.

Rat in-nota ta eccezzjonijiet tal-konvenuti Pierre Buttigieg u Legend Real Estate Ltd fejn eccepew is-segwenti:-

1. Preliminarjament, in-nullita ta’ l-avviz promotur stante li m’hemmx indikazzjoni quddiem liema Qorti giet istitwita din il-kawza u cioe jekk hux fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) jew fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex).
2. Illi l-eccipjenti m’humiex il-legittimi kontraditturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ‘*ab observantia*’ stante li huma ma wettqux ix-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni indikat fl-avviz promotur u kwindi ma kkawzawx ix-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni ndikat fl-avviz promotur u kwindi ma kkawzawx id-danni li qed jigu reklamati mill-atturi.
3. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante li l-hsarat kagjonati fil-fond ta’ l-atturi fil-kors tax-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni ta’ bini adjacenti kienu gew rimedjati minn min kien ikkawza tali hsarat w ghalhekk l-atturi m’ghandhom ebda danni x’jirreklamaw f’dan l-istadju.
4. Illi f’kull kaz, l-ammont reklamat mill-atturi huwa eccessiv u ezagerat u certament mhux konformi mal-principju li parti leza hija obbligata li timminimizza d-danni.
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jkunu ammissibli skond il-ligi.

Rat illi fis-seduta tat-tnejn (2) ta’ Dicembru 2005 dehru whud mill-atturi u Dr. Chris Cilia ghall-konvenuti li rtira l-ewwel eccezzjoni tieghu.

Illi nhar il-hamsa w ghoxrin (25) ta’ Mejju 2006 xehed **Pierre Buttigieg** fejn qal li huwa wiehed mid-Diretturi tas-socjeta konvenuta w ikkonferma li la hu u lanqas il-kumpanija tieghu m’ghandha proprjeta li tinsab fil-vicinanzi tal-fond 36, Triq Newman, San Pawl tat-Targa. Jghid illi huwa wiehed mill-ulied tal-*partner* tieghu, certu Adrian Muscat li ghandu l-proprjeta personali tieghu f’dik it-triq. L-imvolviment tieghu jispjega kien limitat fis-sens illi siehbu kien talbu sabiex jiehu hsieb din il-proprjeta u cioe ix-xoghlijiet li kienu qed jitwettqu fiha. Kien minhabba f’hekk li huwa gie f’kuntatt ma whud mill-atturi.

Spjega li sa mill-bidu nett l-attrici Maria Concetta Stivala bdiet tilmenta sa mill-bidu meta bdew jaraw il-post u bdiet tilmenta anke meta gabu l-perit taghhom sabiex jaghmlu xi xoghol ta’ kostruzzjoni u fil-fatt lanqas biss jaf jekk il-perit taghhom kienx dahal fil-fond taghha. Jghid li meta saru ix-xoghlijiet ta’ demoluzzjoni, huma kienu rcevew ilmenti minghand l-atturi fejn allegaw li kellhom xi hsarat. Qal li huwa kien mar fuq il-post w innota li kien hemm hsarat zghar hafna, liema hsarat kienu jikkonsistu f’konsenturi zghar u dak il-hin stess qabbad il-bajjad li kien ser jahdem fuq il-progett u tah struzzjonijiet sabiex idurilha l-hajt divizorju li fih kien hemm xi konsenturi. Jghid li l-perit li kien qabbad Adrian Muscat kien il-Perit Colin Zammit. Qal li lil perit kien kelmu hu pero x’passi kien ha ma jafx.

Mistqosi jekk jafx jekk l-atturi kienux kuntenti bix-xoghol li sar jghid li l-atturi mill-ewwel urew id-dizappunt taghhom u ma riedux li Adrian Muscat ikompli bix-xoghol. Qal illi huwa ghandu esperjenza kbira fid-demolizzjoni u kostruzzjoni ta’ fondi u huwa naturali li jkun hemm dawn it-tipi ta’

kunsenturi zghar. Qal li meta ra li ghadda ftit zmien u l-atturi ma kienux kuntenti bix-xoghol huwa m'involvix ruhu aktar fil-pendenza.

In kontr'esami mistoqsi min kienu l-kuntratturi li kienu nkarigati mit-twaqqiegh tad-dar jghid li kienu V&C Contractors Ltd waqt li l-kostruzzjoni tal-fond sar taht id-direzzjoni tas-socjeta Ritemix Ltd li id-direttur taghha huwa certu George Gatt. Jghid li kien Adrian Muscat li kien hallas il-haddiema kollha nkluz il-bajjad li kien baghat hu sabiex jaghmel ir-riparazjonijiet. Interess ma kellux u kien qed jissorvelja dawn ix-xoghlijiet bi pjacir ghal Adrian Muscat. Qal li Adrian Muscat ukoll kien jiltaqa ma l-atturi fuq din il-kwistjoni. Jenfasizza li l-atturi kienu jafu li l-proprjeta kienet tieghu. Qal illi huwa hareg minn din il-kwisjtoni meta kienu ghadhom lanqas ghadhom telghu l-garaxxijiet li hemm fil-*ground floor* u minn dak il-hin 'l quddiem ha kollox f'idejh Adrian Muscat.

Illi nhar il-hamsa w ghoxrin (25) ta' Mejju 2006 l-atturi ppresentaw numru t'affidavits kif ukoll ittra li gew ilkoll immarkati bhala Dok. S sa Dok. S 12.

Illi l-attrici Giovanna Dolores Stivala xehdet permezz ta' affidavit li gie mmarkat bhala Dok. S (fol.34) u kkonfermat li hija tghix ma hutha Maria Concetta u Giuseppa Dolores ahwa Stivala fil-fond 'Flavigny' 36, Triq Newman, San Pawl tat-Targa. Qalet li hdejhom kien hemm villa qabel ma twaqqghet u kienet tmiss maghhom minn naha ta' wara. Qalet li 'n segwitu din il-villa nbieghet u meta l-vendituri gew sabiex iwaqqghu din il-villa, talbu jekk setghux imorru bil-perit taghhom sabiex jaghmlu spezzjoni u huma kienu wiegbu li ma kellhomx oggezzjoni, basta il-perit taghhom ikun ukoll prezenti. Fil-fatt hekk kien gara.

Il-perit taghhom kien il-Perit Colin Zammit u dan kien iccertifika li kollox kien sew (vide Dok. S 1) u cioe li ma kienx hemm problemi ta' xejn waqt li l-

perit taghha kien il-Perit Norbert Gatt. Qalet li xi sena qabel ma waqghet din il-villa huma kienu daru d-dar taghhom.

Spjegat li malli waqghet il-villa, nqalghu xi problem dwar il-hajt fejn kien hemm l-arbli tad-dawl u fil-fatt kellhom jmorru xi haddiema tal-Enemalta sabiex jirrangaw dawn il-hsarat. Qalet li kien hemm ukoll numru ta' kunsenturi bhala rizultat ta' dan it-twaqqiegh. Qalet li l-problema aggravat ruhha meta fix-xahar ta' Settembru kien kemm hafna xita u dahal hafna ilma ghandhom.

Huma kienu cemplu lil certu Tommy u dan qalilhom li l-opramorta ma kienitx lesta u kien ghalhekk li dahlilhom l-ilma. Qalet li kliem il-konvenuti kien dejjem fis-sens sabiex ma jinkwetawx ruhhom ghaliex kienu ser jirrangaw kollox. Fissret li hekk kif lestew il-kostruzzjoni tal-appartamenti darba minnhom il-konvenut staqsewhom sabiex jixtru huma stess z-zebgha u huma kienu ser jikkuntattjaw il-haddiem taghhom. Hekk ghamlu izda il-haddiema li gabu fil-fehma tal-atturi ma kienux tas-sengha tant li anke ma kienux attrezzati sabiex jaghmlu dan ix-xoghol li kellhom jissellfu sellum minghand ta' hdejhom. Spjegat li l-kunsenturi kienu qed ikahhluhom b'subghajhom. Qalet li r-riparazjoni kif suppost ma saret qatt.

Ikkonfermat li l-konvenut Buttigeg kien iltaqa' maghhom u anke mal-haddiem taghhom Pio Muscat li kien tah stima tax-xoghol li kien ser jaghmel pero risposta qatt ma kien tahom. Qalet li kemm il-perit taghhom kif ukoll dak tal-konvenuti, it-tnejn urew in-nuqqas ta' sodisfazjoni taghhom dwar ix-xoghol.

Qalet li l-flus li kienet qed titlob kien jirrapprezenta biss il-*plastering* u *painting* tal-faccata tal-villa taghhom u tal-*plastering* u *painting* tal-kmamar li gew affettwati mid-danni kawzati mill-konvenuti.

Qalet li l-ispejjez tal-irrangar tal-ghamara ma hiex inkluza.

Maria Dolores Stivala permezz tal-affidavit taghha mmarkat bhala Dok. S 2 fejn tikkonferma x-xhieda t'ohtha Giovanna Dolores Stivala fl-affidavit taghha mmarkat bhala Dok. S. Ziedet tghid pero li l-konvenut Buttigieg kien mar ghandhom w offrilhom is-somma ta' tlett mitt lira maltin (Lm300) ghas-saldu ta' kull pretensjoni, izda hi m'accettatx din is-somma peress li d-danni li sofriet kienu akbar.

Il-Perit Norbert Gatt xehed permezz ta' affidavit immarkat bhala Dok. S 3 (fol. 39) w ikkonferma li huwa kien spezzjona l-fond tal-atturi meta kien ghadu ma bediex ix-xoghol fil-villa adjacent. Qal illi huwa kien mar fuq il-post u hejja rapport li huwa esebixxa bhala Dok. NG 1. Ikkonferma li d-danni subiti mill-atturi kien sehhew minhabba dhul t'ilma kif spjegat fir-rapport.

Ikkonferma li kien f'kuntatt kemm ma l-atturi kif ukoll mal-perit li kien qed jissorvelja x-xoghol u cioe il-Perit Colin Zammit. Qal li jiftakar li l-Perit Colin Zammit ukoll kien irrilaxja certifikat dwar il-fond tal-atturi li huwa mmarkat bhala Dok. NG 2 u f'dan ir-rapport jirrizulta li ma kien hemm xejn irregolari. Qal li 'n segwitu tal-hsarat kienu zammu laqgha fuq il-post u kien attenda l-konvenut mal-Perit Colin Zamit u kien accetta r-responsabilita ta' dak li gara minhabba dhul t'ilma u kienu ftehmu li l-konvenut Buttigieg kien ser jaghmel tajjeb ghad-danni. Ikkonferma ukoll li l-izviluppatur kien baghat xi nies fuq il-post biex jirrangaw il-post, izda dak li ghamlu, ma kienx skond is-sengha u l-arti.

Alfred Caruana xehed permezz t'affidavit esebit bhala Dok. S 4 (fol. 42) fejn qal li huwa habib tal-atturi u jigi msejjah minnhom kull meta jkun hemm bzonn li jsir xi haga fid-dar. Jiftakar li darba

minnhom kien inqata d-dawl tal-villa taghhom u kien mar fuq il-post u kien sab li kienet inqatghet is-salvavita u ma bdietx izomm. Huwa ghalhekk beda jiccekkja d-dar kollha. Fil-garage sab li kien hemm l-ilma niezel mal-hajt tal-garaxx u dan il-hajt jigi ezattament mal-post fejn qabel kien hemm villa w issa kienu qed isiru xi xoghlijiet mal-hajt tal-appogg. Huwa telgha fuq il-kamra li tigi fuq il-garaxx w induna li kien hemm hafna ilma niezel anke minn wara l-is*witch*. Qal li d-dizastur li kien hemm kien gej mill-hajt tal-appogg. Qal ukoll li kien hemm diversi kunsenturi u li minn uhud minnhom kien diehel l-ilma. Ikkonferma li l-atturi kienu jzommu d-dar taghhom f’kundizzjoni tajba u li qabel kunsenturi ma kienx hemm.

Il-**Perit Colin Zammit** xehed fit-tlieta w ghoxrin (23) ta’ Mejju 2007 u qal li huwa kien responsabbli ghall-izvilupp li kien hemm adjacent mal-proprjeta tal-atturi. Jikkonferma li qabel ma beda bix-xoghol huwa kien dahal fil-fond taghhom u hejja rapport relattiv li jinsab esebit a fol. 41 immarkat bhala Dok. NG 2. Ikkonferma wkoll li huwa kien hareg dan ic-certifikat qabel ma kien inbeda x-xoghol li kien inkarigat bih.

Ikkonferma li l-atturi kellhom diversi hsarat izda mhux strutturali konsistenti fi hsara kosmetika bhal konsenturi u xi affarijiet ohra. Jghid li kien hemm ukoll xi hsarat mal-proprjeta mal-hitan fejn kien qed jahdem hu u cioe mal-appogg kif ukoll fuq il-kmamar ta’ gewwa. Dawn dehru li kienu hsarat kawzati minhabba x-xoghol li kien qed isir. Qal li l-konvenut Pierre Buttigieg kien involut fil-progett u kellu interess f’dak li kien ghaddej, tant hu hekk li fil-fatt kien taha struzzjonijiet lilu kif kellha tittranga l-hsara. Qal ukoll li safejn jaf hu l-ewwel xoghol li sar ma sarx skond is-sengha u l-arti u kellu jittranga, izda jekk efettivament kienx sar jew le ma jafx. Ikkonferma wkoll li kien dahal xi ilma fil-proprjeta tal-atturi u li l-hajt kien swied.

Santo Liotta xehed nhar il-hmistax (15) t'Ottubru 2007 u qal illi huwa jaf lill-atturi ghaliex kien ghamel xi xoghol fil-proprjeta taghhom. Qal li kien gie mitlub sabiex jirranga il-hsara li kien hemm fosthom xi tbajja minhabba dhul t'ilma u dan fill-kamra tal-*washroom* u fil-garaxx. Qal illi hsara fil-kuridur kien hemm ukoll. Jghid li l-ewwel hareg stima li dan ix-xoghol kien ser jiswa is-somma ta' elf u sebgha mitt lira maltin (LM1,700) u fil-fatt huwa thallas din is-somma minghand l-atturi. Jghid li kien ghadda z-zmien w ghalhekk ma kienx f'posizjoni li jillokalizza fejn ezattament kien hemm hsara. Qal li mieghu jahdem kien hemm persuna ohra u dan ghal perjodu ta' gimghatejn.

Mistoqsi x'tip ta xoghol ghamel, jghid li qabel kellha *water paint* izda huwa ghamel zebgha tal-*gypsum* izda mhux bil-*gypsum balls*. Kien ghamel hekk ghaliex peress li kien hemm l-umdita haseb li seta jsolvi l-problema. Jghid li uza materjal CG Gesso. Mistoqsi jekk ghadx ghandu l-*invoices* relattivi wiegeb li ma jahsibx peress li kienu ghaddew erba' snin. Jghid li kien nefaq bejn wiehed w iehor is-somma ta' LM230 bhala materjal, pero ezatt kemm ma jiftakarx. Qal li kien sahansitra anke kera xi makkinarju sabiex jobrox bih u dan minghand xi hadd San Gwann ghas-somma t'ghoxrin lira kuljum.

Adrian Muscat xehed nhar it-tmienja w ghoxrin (28) ta' Jannar 2008 u ikkonferma li kien hu li xtara il-villa li giet demolita u li kien hu responsabbli ghall-kosturzzjoni tal-appartamenti flokha. Kien hu li kien inkariga diversi nies sabiex jaghmlu dan kollu. Jghid li kien ha *loan* personali sabiex xtara din il-villa. Jichad li ghandu x'involviment mas-socjeta konvenuta. Cahad li kien hemm xi involviment bejn is-socjeta konvenuta u l-persuna tieghu. Jghid li Pierre Buttigieg kien qed ighinu u jiggiwdah peress li kien ghadu zghir u kienet l-ewwel blokka tieghu. Jghid li pero meta kien hemm laqgha mal-girien dwar il-hsarat li kien

hemm jghid li kien prezenti u fil-fatt kien qabbad il-persuna ta’ David sabiex jirranga il-hsara li kien hemm.

In kontr’esami, mistoqsi jekk jafx lil Pierre Buttigieg, jghid li jafu bhala direttur ma missieru. Qal li pero dan kien jiggiwdah ghaliex dan kien l-ewwel progett tieghu.

Illi nhar it-tnax (12) ta’ Frar 2008 l-konvenuti eebew permezz ta’ nota vera kopja, tal-kuntratt ta’ biegh u self datat 14 ta’ Awwissu 2002 redatt quddiem in Nutar Anthony Abela fejn Adrian Muscat jidher li qed jixtri l-villa bl-isem ‘Vilamoura’ fi Triq J.H. Newman, San Pawl tat-Targa u li qed jissellef il-flus minghand il-Bank of Valletta. Dan id-dokument jinsab esebit a fol. 64.

Illi nhar it-tnejn w ghoxrin (22) ta’ Frar 2008 l-konvenuti esebew kopja tal-kuntratti kollha tal-biegh tal-appartamenti li gew zviluppati u mibjugha minn Adrian Muscat fuq is-sit li qabel kien okkupat mill-villa li giet demolita.

In kontr’ezami nhar il-hamsa w ghoxrin (25) ta’ Novembru 2008, mistoqsi f’isem min saret l-applikazzjoni l-MEPA, jghid li l-applikazzjoni saret f’ismu. Muri id-Dok. GAP a fol. 139 ighid li jista ikun li l-applikazzjoni saret f’isem Pierre Buttigieg u jghid ukoll li jista jkun li Pierre Buttigeg kellu xi *share* originarjament u kien xtrah minghandu wkoll.

Illi nhar is-sitta (6) ta’ Marzu 2009 l-atturi esebew ir-ricevuta fiskali li hareg Santo Liotta dwar ix-xoghol li huwa ghamel fil-proprjeta taghhom, liema ricevuta hija datata sebgha w ghoxrin (27) ta Novembru 2007.

Ikkunisdrat:-

Illi din il-Qorti sejra tagati sentenza fuq it-tieni eccezzjoni u cioe jekk il-konvenuti humiex il-legittimi kontradditturi f'din il-kawza.

L-atturi qed isostnu li l-konvenut Pierre Buttigieg ippartecipa fid-diskussjonijiet kollha li kienu qed isiru sabiex jitrangaw il-hsarat li kien hemm u qatt ma qal li huwa m'huwiex il-propretarju tal-fond adjacenti mal-proprjeta tal-atturi.

Il-konvenuti minn naha l-ohra qed ighidu li huma m'ghandhomx jigu kkundannati ihallsu l-ebda somma ghaliex huma m'humiex responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi ghaliex l-proprjeta 'n kwisjtoni ma hiex taghhom.

Il-konvenut ressaq lil Adrian Muscat jixhed li l-proprjeta 'n kwisjtoni hija tieghu u kien xtraha permezz ta' *loan* mill-Bank kif jirizulta mill-kuntratt esebit. Jghid li Pierre Buttigieg huwa habib tieghu u kien ghenu peress li din kienet l-ewwel esperjenza tieghu fil-bini. Pierre Buttigieg ighid li l-atturi kienu jafu li l-porprjeta ma kienitx tieghu ghaliex wara certu zmien li pprova jghinhom, huma ma riedux jafu u hareg mill-kwisjtoni bla kliem u bla sliem. Ma hemmx dubbju li l-proprjeta ma hiex tal-konvenuti kemm mill-kuntratt t'akkwist esebit, kif ukoll mid-diversi kuntratti ta' biegh ukoll esebiti.

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **<u>Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et</u>** deciza nhar l-hamsa (5) t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell dwar l-istitut tal-legittimu kontraddittur. Dik l-qorti sostniet li:-

"Biex jigi stabilit jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontraddittrici tal-parti l-ohra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi li l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti 'n kawza tkun legittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setghetx, fil-konsiderazzjoni tal-eccezzjonijiet opposti ghat-talbiet, tasal ghall-konkluzzjoni li l-konvenut - dikjarat prima facie legittimu kontradittur- kien wara t-trattazzjoni tal-kawza jirrizulta ghal kollox estranju ghar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata".

Illi f'dan il-kaz ma jirrizultax, lanqas b'mod remot, li l-konvenut is-socjeta Legend Real Estate Limited kellha x'taqsam mal-atturi. Hadd mill-atturi ma jsemmi r-relazzjoni li kellu maghha.

Ma hemmx dubbju li mill-provi prodotti, din is-socjeta hija estranja ghal kollox w ghalhekk zgur li l-eccezzjoni taghha li mhiex il-legittimu kontradittur, ghandha tigi milqugha.

> Fir-rigward tal-eccezzjoni fil-konfront ta' Piere Buttigieg verament in realta jirrizulta li huwa ppartecipa fid-diskussjonijiet li kienu ghaddejja dwar x'kellu jsir sabiex jittrangaw il-hsarat kagjonati fil-fond tal-atturi (u dan jirrizulta anke mill-korrispondenza esebita) izda fil-fehma tal-Qorti, xorta ma tistax tikkunsidrah bhala l-legittimu kontradittur tal-atturi. L-atturi messhom intavolaw din l-azzjoni kontra Adrian Muscat, sid il-proprjeta, li ghandu id-dover jirrispondi ghat-talbiet attrici.
>
> Il-konvenut fl-ittra li huwa baghat lill-atturi dejjem cahad li ghandu jinzamm responsabbli ghal hsara kagunata.
>
> Ghaldaqstant il-Qorti, taqta' u tiddecidi billi tilqa t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li m'humiex il-legittimi kontradritturi u tilliberhom mill-osservanza tal-gudizzju.
>
> Bl-ispejjez kontra l-atturi."

L-appell ta' l-atturi fil-konfront ta' din is-sentenza hu koncepit minn aggravju dirett kontra l-affermazzjoni ta' l-ewwel Qorti illi, bl-akkoljiment tat-tieni eccezzjoni opposta, il-konvenuti ma kienux il-legittimi kontraditturi. B'dan l-aggravju din il-Qorti hi mistiedna tistharreg jekk ir-*ratio dicedendi* tal-Qorti inferjuri ghandhiex bazi fil-provi istruttorji u, jekk le, hux il-kaz li l-Qorti tiddiskosta ruhha minnha;

Huwa forsi utli li jinghad qabel kull konsiderazzjoni tal-mertu ta' l-ilment sottopost illi n-natura ta' l-eccezzjoni tal-karenza tal-kontradittorju legittimu tipresupponi illi r-rapport processwali in mertu ghal kwestjoni li fuqha t-talba hi bazata mhux kostitwit sew fil-konfront tal-persuni citati. Fil-fattispeci, ossija fil-qafas tal-mitlub u tar-rizultat persegwit mill-atturi fil-gudizzju, id-danni minnhom reklamati huma mqeghda f'rapport max-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond adjacenti u, konsegwentement, ghall-

otteniment ta’ pronuncja ta’ kundanna ghal dawk l-istess danni fil-konfront tal-konvenuti, jew min minnhom. Huwa bil-wisq logiku fil-kaz ta’ eccezzjoni ta’ din ix-xorta illi s-sussistenza, o meno, taghha tiddependi mill-evalwazzjoni ta’ l-elementi ta’ fatt li jemergu mill-atti processwali;

Ghall-kjarezza, u ghal dak li jiswa in mertu ghall-kwestjoni centrali f’dan l-appell, il-fatti essenzjali qeghdin jigu riprodotti kif gej:-

1. Fil-fond adjacenti ghal dak ta’ l-atturi saru xoghlijiet ta’ twaqqiegh ta’ strutturi ezistenti u rikostruzzjoni ta’ bini gdid adjacenti ghal fond ta’ l-atturi. Dan johrog mix-xhieda tal-konvenut Pierre Buttigieg (fol. 13) li jissokta jiddikjara illi hu kien involut f’dan il-progett u fix-xoghlijiet li kienu qed isiru fuq dak il-fond ta’ proprjeta` ta’ Adrian Muscat. Dan ghaliex fi kliemu stess, hu kellu esperjenza kbira fid-demolizzjoni u rikostruzzjoni ta’ bini u kien ilu hafna intrigat f’xoghlijiet bhal dawk (fol. 14). Dan hu hekk ikkonfermat mix-xhud il-Perit Colin Zammit (fol. 51) professjonalment responsabbli minn dak l-istess progett. Di fatti, dan ix-xhud jesprimi ruhu testwalment hekk: “Pierre Buttigieg kien involut fl-izvilupp li kien qed isir. Kellu interess dirett fix-xoghlijiet li kienu qed isiru” (fol. 52);

2. Jemergi, imbaghad, mill-fatti accertati u pprovati illi kien l-imsemmi Pierre Buttigieg li acceda fil-fond ta’ l-atturi meta dawn ilmentaw mill-hsarat. Kien hu li qabbad lill-bajjad biex jirripara l-konsenturi li tfaccaw fil-fond ta’ l-atturi u kien ukoll hu li, skond l-Affidavit ta’ l-attrici Maria Concetta Stivala (fol. 38), offra lill-istess atturi s-somma ta’ Lm300 ghas-saldu ta’ kull pretensjoni. Anke hawn, huwa kkonfermat mix-xhud l-Arkitett Norbert Gatt (ara Affidavit tieghu a fol. 39), inkarigat mill-atturi, illi kien l-imsemmi konvenut Pierre Buttigieg li ltaqa’ mieghu fuq il-post ghall-ispezzjoni tal-hsarat u li, fil-presenza wkoll tal-Perit Zammit, kien ukoll l-istess konvenut li assuma l-inkariku li jaghmel tajjeb ghad-danni;

3. Ix-xhud Adrian Muscat (fol. 61) jiddikjara illi Pierre Buttigieg indahal fl-affari tad-demolizzjoni u tar-rikostruzzjoni biex jiggwidah ghax dak kien l-ewwel progett tieghu u l-imsemmi konvenut kien *partner* u direttur ma' missieru;

Fuq il-fehma ta' din il-Qorti in bazi ghall-fatti premessi huwa evidenti, almenu zgur fil-kaz tal-konvenut Pierre Buttigieg, illi r-rwol tieghu ma kienx wiehed insinjifikanti jew, skond ma jinghad fir-risposta ta' l-appell, ta' ebda konnessjoni mal-blokk ta' bini edifikat. Pjuttost, il-figura guridika tieghu kif tinzel minn dawk l-istess fatti hi dik ta' direttur tax-xoghlijiet u dan jimporta, ghal dik li hi kondotta li kellu jsegwi d-"*diligentia quam in concreto*", ossija li hu jaccerta, b'obbligazzjoni, illi x-xoghlijiet kienu qed jigu realizzati kif imiss u skond ir-regoli tat-teknika tajba. Kif deciz mill-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana, dan huwa hekk "*giacché il direttore dei lavori, come l'appaltatore (e a maggior titolo, attesa la sua preparazione tecnica) è tenuto all'individuazione e alla correzione di eventuali carenze progettuali che impediscono quella 'buona riuscita' del lavoro per la quale egli è tenuto ad adoperarsi*" (**Cass. 30 ta' Mejju, 2000, Numru 7180**). Dan mhux biss di fronte ghall-kommittent li tieghu hu kollaboratur izda wkoll biex jassikura illi l-ebda hsara ma tigri lill-vicini. Hu kellu l-kompitu li jivvigila sew fuq ir-realizzazzjoni regolari tax-xoghlijiet ta' twaqqigh u ta' rikostruzzjoni. F'kaz li jonqos minn dan id-dover ta' sorveljanza, huwa seta' jsib ruhu addebitat b'responsabilita`, u passibbli ghad-danni. Materja din li jokkorri li tigi fil-fazi li jmiss tal-kawza, esplorata u ezaminata kif imiss in bazi ghall-provi;

Fil-frattemp, din il-Qorti jkollha tiddissenti mil-gudizzju moghti u li bih l-ewwel Qorti affrontat il-kwestjoni li kellha quddiemha. Dan qed jinghad ghaliex il-Qorti tahseb li fuq il-bazi tal-provi, il-konkluzjoni raggunta kellha tkun diversa. Il-fatt li l-proprjeta` adjacenti ghal dik ta' l-atturi hi ta' Adrian Muscat ma jfisserx illi l-atturi kellhom ta' bilfors iharrku lil din il-persuna. L-atturi ma ddenuncjawx *sic et*

sempliciter id-danni provenjenti minn dak l-immobbli konfinanti izda in rapport ghal xoghlijiet ta' demolizzjoni u ta' rikostruzzjoni f'dak l-istess immobbli, u li taghhom il-konvenut Pierre Buttigieg kien id-direttur u sorveljanti. F'dawn ic-cirkostanzi ma kienx necessarju illi l-atturi jagixxu direttament kontra s-sid ta' l-immobbli anke ghaliex dan ma kienx hekk indikat bhala il-litis konsorzju idoneju biex jirrispondi ghall-hsarat li l-atturi jikkonnettu ma' dawk ix-xoghlijiet. F'din l-ottika jiswew ukoll il-konsiderandi maghmula mill-Qorti ta' l-Appell in re" "**Frankie Refalo *et* -vs- Jason Azzopardi**", (5 ta' Ottubru, 2001) citata *in extenso* mill-ewwel Qorti.

Ghal motivi premessi din il-Qorti qed tilqa' l-appell, thassar is-sentenza appellata li ddeterminat li l-konvenut Pierre Buttigieg ma kienx il-legittimu kontradittur, u tirrimetti l-atti lill-ewwel Qorti ghat-trattazzjoni u decizjoni minnha tal-mertu tat-talba u ta' l-eccezzjonijiet li baqa'. L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mill-konvenut appellat Pierre Buttigieg.

< Sentenza Finali >

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