MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1368/1990/1

Michael Attard bhala direttur u ghan-nom tas-socjeta Attard Bros Co Limited, Michael Attard bhala direttur u ghan-nom tas-socjeta M & S Developers Company Limited u Philip Tabone bhala direttur u ghan-nom tas-socjeta Genco General Commercial and Industrial Enterprises

Vs

Anthony Fino u Lawrence Fino bhala diretturi u ghan-nom tas-socjeta C Fino & Sons Ltd u Joseph Fino bhala direttur ghan-nom tas-socjeta Finalumin Limited u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 1992 intervjenew fil-kawza Said Holdings Ltd, Anna Milena Caruana Curran, Mary Jackson, Tonio Cuschieri, Francis Cuschieri, Margaret Schembri, Victor Bezzina, Mario Camilleri, Victor Sant, David Gareth Davies, Inez Said, Joseph Debono, John Appleby

Permezz ta' citazzjoni prezentata fis-7 ta' Dicembru 1990 l-atturi ppremettew:-

L-atturi M & S Developers Company Limited u Genco General Commercial and Industrial Enterprises Co Ltd inkarigaw lis-socjeta l-ohra attrici Attard Bros Co Ltd bil-kostruzzjoni u l-allestiment ta' blokk ossija korp ta' appartament imsemmija Tower Point Mansions gewwa Tower Road, Sliema.

Attard Bros Co Ltd tat subappalt lil C Fino & Sons Ltd parti mill-inkarigu, cjoe l-fabbrikazzjoni u twahhil ta' twieqi tal-aluminju fl-appartamenti versu hlas ta' Lm72,927.

M'huwiex car ghall-atturi u kwindi ghandu jigi ccarat mill-konvenuti jekk l-inkarigu fdat lil C Fino & Sons Ltd sarx minnha jew mill-konvenuta l-ohra Finaluminium Limited b'xi arrangament bejniethom.

Skon ma jirrizula mid-Dokument B, it-twieqi mwahhla kienu garantiti li ma jkunx hemm dhul ta' ilma, ukoll meta r-rih kien ta' 79.6 kilometri fis-siegha.

Issa l-parti l-kbira tal-appartamenti nbieghu lil terzi.

Billi, pero', il-proprjetarji tad-diversi appartamenti formanti parti l-blokk in parola qeghdin jilmentaw dwar dhul ta' ilma tax-xita prattikament kull darba li taghmel ix-xita u dan anke meta ma jkunx hemm rih u qeghdin jimmancjaw lill-atturi bi proceduri legali in konnessjoni ma' dawn it-twieqi.

Ghalkemm interpellati sabiex jirrimedjaw ghad-difetti fit-twieqi u aperturi, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Ghalhekk talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li minhabba d-dhul tal-ilma mill-bicca l-kbira tal-aperturi, l-inkarigu fdat lill-atturi ma giex esegwit skond is-sengha u l-arti skond il-pattijiet kuntrattwali stipulati bejn il-kontendenti.
2. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom bhala responsabbli ghad-danni kawzati mill-imsemmija difetti, u/jew nuqqasijiet, liema danni jibqghu likwidabbli f'gudizzju separat.

Il-konvenuti wiegbu:-

1. L-azzjoni hi preskritta skond l-Artikoli 2153 u 1431 tal-Kodici Civili.
2. In-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn il-konvenuti u l-atturi M & S Developers Company Limited u Genco General Commercial and Industrial Enterprises Limited. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront ta' dawk l-atturi.
3. Ix-xoghol kien sorveljat u sar skond is-sengha u l-arti. Ghalhekk il-konvenuti ma ghandhomx jigu ritenuti jirrispondu ghal danni minhabba xi difett fix-xoghol.
4. L-atturi ma sofrewx danni.

Permezz ta' digriet moghti fil-25 ta' Marzu 1991, il-qorti nkarigat lill-perit David Pace bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar *"[….] il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz."* (fol. 31). Fit-2 ta' Marzu 2011 il-perit tekniku pprezenta r-rapport (fol. 366).

Fic-citazzjoni l-atturi ppremettew li:-

i. M & S Developers Company Limited u Genco Commercial and Industrial Enterprises Co Ltd inkarigaw lil Attard Bros Co Ltd bil-kostruzzjoni u allestiment ta' blokk jew korp ta' appartamenti bl-isem ta' Tower Point Mansions, Tower Road, Sliema;

ii. Attard Bros Co Ltd tat subappalt lil C Fino & Sons Ltd sabiex tiehu hsieb il-manifattura u twahhil ta' twieqi tal-aluminju versu hlas ta' Lm72,927;
iii. It-twieqi kienu garantiti li ma jidholx ilma;
iv. Hafna mill-appartamenti fil-blokk inbieghu lil terzi li qeghdin jilmentaw minn dhul ta' ilma;

Mid-dokument ST1 a fol. 77 jidher li l-appartamenti fil-blokk Tower Mansion kienu kollha nbieghu sa minn qabel is-7 ta' Dicembru 1990, data meta giet prezentata l-kawza. Fil-fatt jidher li l-ahhar li nbiegh kienet il-penthouse, 29 ta' Awwissu 1989.

Il-perit tekniku kkonkluda li:-

"21. Ghaldaqstant l-esponent jidhirlu illi d-dhul tal-ilma qieghed jigi kkawzat (1) l-ewwelnett minhabba l-fatt illi l-gula ffurmata fil-konkos ma hijiex qieghda 'l barra aktar mill-qafas izda f'xi postijiet qieghda direttament fuq l-istruttura tal-konkos u li dan jippermetti d-dhul tal-ilma ghal gewwa l-qafas tal-aluminium; (2) il-konsenturi illi tfaccaw fl-istruttura wkoll ghenu sabiex tali ingress tal-ilma jigi ffacilitat; (3) minhabba c-cirkostanza ambjentali partikolari mehtiega illi l-aperturi jigu sottoposti ghal manutenzjoni aktar frekwentement mis-soltu sabiex tinzamm il-permeabilita' taghhom; (4) is-socjeta konvenuta bhala d-ditta illi kienet inkarigata mill-istallazzjoni tal-aperturi, ghalkemm kienet konxja tal-fatt illi kif dawn kienu qeghdin jitwahhlu mhux ezattament skont id-dizinn b'mod illi seta' jigi ffacilitat l-ingress tal-ilma hija xorta baqghet ghaddejja bix-xogholijiet u ma ghamlitx xogholijiet rimedjali waqt l-ezekuzzjoni tal-appalt sabiex jigi assikurat illi l-istruttura ma tippermettix dhul ta' ilma.

22. Ghaldaqstant l-esponent jidhirlu illi t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha limitatament pero' ghal fatt illi l-aperturi ma twahhlux skont is-sengha u l-arti izda pero' d-difett riskontrat gie mghejjun ukoll mill-fatt illi l-istruttura kienet qed tbati minn difett ta' konsenturar kif ukoll minn differenzi fid-dizinn illi aggravaw is-sitwazzjoni u acceleraw l-ingress tal-ilma fl-istruttura u kif ukoll illi l-

aperturi tal-aluminium ma sarulhomx manutenzjoni maz-zminijiet.".

Fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2012, b'riferenza ghar-rapport tal-perit tekniku, id-difesnur tal-konvenuti ddikjara li:

"[…] fir-rigward tal-aspett tekniku l-konvenuti m'ghandhomx x'jikkumentaw, ghalkemm isostni li hemm aspetti legali li jwasslu biex jigu ezonerati minn kwalsiasi responsabbilta.".

Legittimu kontradittur.

Fis-seduta tal-25 ta' Marzu 1991, id-difensur tal-konvenuti ddikjara (fol. 30):-

"Illi s-socjeta C. Fino & Sons kienet forniet il-materjal u ezegwit ix-xoghol tal-aluminium in kwistjoni u ghalhekk is-socjeta Finaluminium ma kellhiex u ma ghandhiex x'taqsam ma' dan ix-xoghol.

Ghal kull buon fini jigi dikjarat ukoll illi f'kaz li jigi deciz li x-xoghol li ntqal kien hazin, is-socjeta C. Fino & Sons tassumi kwalsiasi responsabbilta' ghall-istess.".

Fid-dikjarazzjoni l-atturi ddikjaraw:-
"3. Illi m'huwiex car ghall-atturi u kwini ghandu jigi ccarat mill-konvenuti jekk l-inkarigu fdat lis-socjeta C Fino & Sons Ltd giex ezegwit minnha jew mis-socjeta konvenuta l-ohra Finaluminium Limited b'xi arrangament bejniethom." (fol. 3).

Sahansitra t-talbiet huma fis-sens li s-sentenza ghandha tinghata kontra l-konvenuti jew min minnhom.

Mill-atti ma jirrizultax li kienet giet kontestata d-dikjarazzjoni li saret waqt is-seduta tal-25 ta' Marzu 1991. Fic-citazzjoni jinghad espressament li l-inkarigu relatat mal-aperturi tal-aluminju kien inghata mill-attrici Attard Bros Co Ltd lil C Fino & Sons Ltd. Jidher ghalhekk li l-legittima kontraditrici hi l-konvenuta C Fino & Sons Ltd.

L-azzjoni proposta mill-atturi hi bazata fuq ksur tal-obbligu kuntrattwali li x-xoghol isir skond is-sengha u l-arti. Tant hu hekk li permezz tal-ewwel talba l-atturi qeghda jitolbu:-

"1. Tiddikjara illi minhabba d-dhul tal-ilma mill-bicca l-kbira tal-aperturi istallati mill-konvenuti jew min minnhom, ***l-inkarigu hekk lilhom fdat mill-atturi*** *ma giex esegwit skond is-sengha u l-arti u in linea mal-pattijiet kuntrattwali stipulati bejn il-kontendenti."* (enfazi tal-qorti).

Mill-atti jidher li l-blokk appartamenti kien proprjeta' tal-atturi M and S Developers Company Ltd u Genco General Commercial and Industrial Enterprises[1]. Atturi li jirrizulta li ma kellhom l-ebda relazzjoni kuntrattwali ma' C Fino & Sons Limited. Fl-ewwel talba jinghad li l-inkarigu nghata mill-atturi u dan jikkonferma li l-pretensjoni tal-atturi hi bazata fuq relazzjoni kuntrattwali li jsostnu li kellhom ma' C Fino & Sons Ltd. Il-provi juru mod iehor. Fic-citazzjoni l-atturi kkonfermaw li l-inkarigu lil C. Fino & Sons Ltd inghata mill-attrici Attard Bros Co Ltd. Hu evidenti li r-relazzjoni kuntrattwali hi bejn dawn iz-zewg partijiet. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni hi gustifikata.

Preskrizzjoni.

F'dan ir-rigward ir-riferenza ghall-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili[2] hu barra minn loku gialadarba l-azzjoni m'hijiex bazata fuq *culpa aquiliana* izda fuq ksur ta' obbligu kuntrattwali.

Il-konvenuti nvokaw ukoll il-preskrizzjoni tal-azzjoni ghad-difetti latenti. Pero l-atturi pproponew kawza bazata fuq appalt li l-kuntrattur naqas milli jwettaq skond is-sengha u l-arti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti ghamlu l-argumenti taghhom in sostenn tat-tezi li l-kaz jitratta dwar bejgh u mhux appalt.
L-Artikolu 1346 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

[1] Ara l-kuntratti ta' bejgh a fol. 78 sa 135.
[2] *"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunat b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn."*.

“Il-bejgh hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti haga lill-ohra bi prezz li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha.”.

Min-naha l-ohra l-Artikolu 1633 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

“Meta wiehed jigi mqabbad ghal xi xoghol, jista’ jigi miftiehem li hu ghandu jaghti biss ix-xoghol jew is-sengha tieghu, inkella li jaghti wkoll il-materjal.”.

Il-Prim’Awla[3] fis-sentenza **Dottor Michelle Tabone nomine vs Mizzi Group Limited**, 9 ta’ Novembru 2010, osservat:

“Illi tassew li ghal bosta snin id-duttrina l-aktar prevalenti, u li wkoll kienet accettata mill-qrati taghna, kienet tghallem li meta appaltatur jaccetta hatra li fiha jaghti x-xoghol tieghu u wkoll jipprovdi l-materjal, dak l-appalt isir jixbah il-kuntratt tal-bejgh, u ghalhekk jinghataw lill-partijiet (l-izjed lil dik il-parti li tkun qabbdet li jsir ix-xoghol) ir-rimedji li l-ligi taghti lix-xerrej. Imma, mill-kliem innifsu tal-ligi dwar l-appalt, tali regola tidher li hija simplicistika wisq u ma twassalx tabilfors ghall-qaghda fejn dejjem jitqies li huwa bejgh dak in-negozju fejn min jitqabbad iforni wkoll il-materjal;

Illi ghalhekk, biex wiehed jaghraf jekk negozju partikolari huwiex appalt inkella bejgh, jidher li l-kriterji distintivi huma l-prevalenza tal-parti tax-xoghol moghti fuq l-aspett tal-materjal fornit, b’mod li l-parti di fare tkun l-aktar f’idejn l-appaltatur u t-tmexxija tkun b’riskju tieghu. Dawn il-kriterji ghandhom johorgu mir-rieda tal-partijiet imdahhla fin-negozju partikolari li jkun. Meta, mbaghad, il-haga li tintalab twettaq ma tkunx semplici ghazla ta’ oggett li minnu l-appaltatur iwettaq fil-produzzjoni ordinarja tieghu, dak in-negozju ma jibqax aktar wiehed ta’ bejgh, imma jiehu x-xehta kollha ta’ kuntratt ta’ appalt.”.

Fil-fehma tal-qorti l-kaz in ezami jitratta dwar appalt. Mid-deposizzjoni tal-perit Mario Cassar irrizulta b’mod car li l-

[3] Imhallef Joseph R. Micallef.

aperturi li saru kienu gew iddizinjati ghal dan il-bini partikolari. Dan ma kienx kaz ta' tieqa normali li nhadmet u twahhlet. Hu evidenti li kien sar dizinn partikolari ghal din il-binja tant li kien involut ukoll il-perit tal-kuntrattur. Il-prodott kellu jikkorrispondi ghal dizinn partikolari, fejn hi prevalenti l-prestazjoni lavorattiva ntiza biex tigi trasformata l-materja prima. Kaz fejn l-aperturi gew manifatturati skond l-esigenzi partikolari tal-post fejn twahhlu.

Meritu.

F'kaz bhal dan l-opinjoni teknika hi prova determinanti. Mir-rapport imhejji mill-perit tekniku hu evidenti li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti. 'Il fatt li rrizulta li l-appaltant kien bidel il-mod kif inbniet il-faccata fejn tqieghdu dawn l-aperturi, ma jezimix lill-kuntrattur mir-responsabbilta. Fid-dikjarazzjoni guramentata Anthony Fino, direttur ta' C. Fino & Sons Limited, iddikjara:

"Wara, s-socjeta attrici bidlet il-kostruzzjoni originali u l-esponenti nomine kellhom ghaldaqstant jadattaw l-aluminium ghal kif inbidel il-kostruzzjoni tal-bini." (fol. 13).

Jidher li t-tibdil fid-dizinn tal-istruttura kellu mpatt negattiv u wassal sabiex jaghmilha iktar facli ghall-ilma li jidhol fl-appartamenti. Madankollu dan it-tibdil kien fatt maghruf mill-kuntrattur. Ghalhekk kellu d-dmir li jahseb ghalih. L-appaltatur ghandu jwettaq ix-xoghol li tqabbad jaghmel b'mod li jrid jizgura li jsir sew u jkun tajjeb ghal dak li ser jintuza. Hu evidenti li l-kuntrattur ma hax il-mizuri li kienu mehtiega biex jigi evitat dhul ta' ilma ghal gewwa l-appartament. Fatt li ma damx biex immanifesta ruhu wara li tlesta x-xoghol. Il-perit tekniku osserva:

"Wara kollox huma bhala kuntratturi kienu jafu illi kienu qeghdin iwahhlu f'sitwazzjoni fejn id-dettall tal-istruttura ma kienx bhal dak illi kien gie ddizinjat u li dan kien qed jaghti lok ghall-possibbilita' ta' ingress tal-ilma." (fol. 30).

Mir-rapport tal-perit tekniku jirrizulta li kien hemm dawn il-fatturi li kkontribwew ghad-dhul ta' ilma:-

i. Il-mod kif giet dizinjata l-faccata tal-blokk ta' appartamenti minn dik originali;
ii. 'Il fatt li l-kuntrattur naqas milli jiehu l-mizuri li kien hemm bzonn meqjus it-tibdil fid-dizinn tal-faccata;
iii. Nuqqas ta' manutenzjoni;
iv. Konsenturi li hargu fil-faccata.

Meqjusa dawn ic-cirkostanzi l-qorti tqies li ma jkunx gust li l-kuntrattur jiehu fuq spallejh ir-responsabbilta' kollha ghad-danni li seta' sofra l-appaltant. Ghalhekk filwaqt li ser tikkonkludi li sar xoghol li ma kienx skond is-sengha u l-arti, ghal finijiet ta' responsabbilta' ghall-hsara li tista' ssofri Attard Bros & Co Ltd, ser tiddikjara li ghandha hamsin fil-mija (50%) ta' responsabbilta ghad-danni li tista' ssofri Attard Bros Co Ltd.

Ghal dak li jikkoncerna danni, m'hemmx prova li sal-lum Attard Bros Co Ltd sofriet xi danni. Mic-citazzjoni hu evidenti li l-kawza saret ghaliex sidien ta' appartamenti kienu qeghdin jilmentaw mal-atturi li meta taghmel ix-xita jidhol l-ilma mill-aperturi. Tant hu hekk li fic-citazzjoni ppremettew:

"Billi, pero', il-proprjetarji tad-diversi appartamenti formanti parti l-blokk in parola qeghdin jilmentaw dwar dhul ta' ilma tax-xita prattikament kull darba li taghmel ix-xita u dan anke meta ma jkunx hemm rih u qeghdin jimmancjaw lill-atturi bi proceduri legali in konnessjoni ma' dawn it-twieqi.".
Fil-fatt is-sidien intervjenew fil-kawza u kien hemm uhud minnhom li xehedu u kkonfermaw l-ilment. M'hemmx prova li hadu passi gudizzjarji kontra M & S Developers Company Limited jew Genco General Commerical and Industrial Enterprises, cjoe' l-vendituri tal-appartamenti. Fil-fatt f'dawn il-proceduri qieghda tintalab biss dikjarazzjoni li l-kuntrattur ma wettaqx ix-xoghol skond is-sengha u l-arti u b'hekk kiser kundizzjoni tal-ftehim, u wkoll li huwa responsabbli ghad-danni. Ma saritx talba ghall-likwidazzjoni tad-danni. Jidher ukoll li wara dawn is-snin kollha li ilha pendenti l-kawza m'ghadhomx isiru ilmenti mis-sidien tal-appartamenti. Mill-atti ma jirrizultax

x'wassal ghal dan. Fis-seduta tat-30 ta' April 2008 xehed Anthony Aquilina, l-ahhar xhud li nstema', li qal li hu l-amministratur tal-blokk u:-

- Kien ilu erba' snin ighix fi flat 13 u 14 Tower Point Mansions;
- Qatt ma kellu problemi fl-aperturi u qatt ma dahhalu ilma fl-appartamenti;
- Kemm kien ilu jghix hemm kien sar ilment wiehed minn wahda mir-residenti (appartament numru 10), u wara li gie nkarigat perit kien irrizulta li dahal l-ilma minn konsentura;
- Matul dawk l-erba' snin qatt ma kellu ilmenti ohra;

Madankollu jekk il-kumpannija attrici ser tkun kostretta taghmel tajjeb ghal xi danni, haga li ghad trid tigi ppruvata f'gudizzju separat gialadarba ma saritx talba ghall-likwidazzjoni tad-danni, hu ovvju li l-konvenuta ghandha obbligu li taghmel tajjeb ghalihom gialadarba ser tintlaqa' l-ewwel talba. Li l-appaltatur jaghmel tajjeb ghad-danni li jsofri l-appaltant hu konsegwenzjali ghal fatt li ma jkunx wettaq ix-xoghol skond is-sengha u l-arti (ara Artikolu 1125 tal-Kodici Civili[4]). B'dan li trid taghmel tajjeb ghall-hamsin fil-mija (50%) biss mid-danni.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta jinghad[5] li ormai gialadarba M & S Developers Company Limited u Genco General Commerical and Industrial Enterprises bieghu l-proprjeta kollha u hadd mix-xerreja ma ppropona proceduri kontra taghhom, ir-rimedju kontrihom hu preskritt u l-istess fir-rigward tal-pretensjonijiet kontra Attard Bros Co Ltd. Fil-fehma tal-qorti m'huwiex il-kompitu ta' din il-qorti li tesprimi ruhha dwar jekk il-pretensjonijiet ta' terzi fil-konfront tal-atturi u bejniethom stess humiex preskritti. Dak hu ezercizzju li semmai jrid isir fi proceduri li jistghu jittiehdu fil-futur.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

---

[4] *"Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat ghad-danni."*.

[5] Ara l-ahhar paragrafu.

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni u tiddikjara wkoll li Finalumin Limited m'hijiex il-legittimu kontradittur. Spejjez kontra l-atturi.

3. Tichad it-tielet eccezzjoni.

4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li C. Fino & Sons Ltd ma wettqitx skond is-sengha u l-arti l-inkarigu moghti lilha.

5. Tiddikjara li C. Fino & Sons Ltd hi responsabbli ghall-hamsin fil-mija (50%) tad-danni li tista' ssofri Attard Bros Co Ltd minhabba li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti.

Salv ghal dak li diga' nghad dwar l-ispejjez, il-kumplament tal-ispejjez ghandhom jinqasmu in kwantu ghal hamsa u sittin fil-mija (65%)[6] a karigu ta' C Fino & Sons Ltd u hamsa u tletin fil-mija (35%) a karigu ta' l-attrici.

< Sentenza Finali >

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

[6] Il-kumpannija konvenuta trid taghmel tajjeb ghal sehem iktar peress li l-kwistjoni principali kienet dwar jekk ix-xoghol li sar mill-konvenuta kienx skond is-sengha u l-arti.