MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 576/2002/1

Lawrence Formosa f'ismu propriu u
ghan-nom ta' Formosa Associates Limited

v.

Winex Holdings Limited u b'Digriet tal-4 ta' Lulju 2002
gew imsejjhin fil-kawza Rainbow Mix Limited u
B&B Construction Limited

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli, wiehed maghmul mill-atturi u l-iehor maghmul mill-kjamata fil-kawza Rainbow Mix Limited [Rainbow], kif ukoll appell incidentali maghmul mill-kjamata fil-kawza l-ohra B&B Construction Limited [Construction] minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Novembru 2010 li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet:

> "… … … billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` Rainbow Mix Limited u tikkundannaha tħallas lis-soċjeta` attriċi s-somma ta' għaxart elef, tmien mija u erbgħa u ħamsin Ewro (€10,854) u lill-attur is-somma ta' ħamest elef, ħames mija u żewġ Ewro (€5,502); lill-atturi s-somma globali ta' sitt elef, erba' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€6,485) – u ċjoe' ħamest elef, disa' mija u tmienja u sittin Ewro (€5,968) u s-somma ta' ħames mija u sbatax-il Ewro (€517) fuq imsemmija; lis-soċjeta` B & B Construction Limited tħallas lill-atturi s-somma ta' tliet elef, erba' mija u sebgħa u tmenin Ewro (€3,487); l-imgħaxijiet dekorribbli mit-2 ta' Lulju 2002 biss fuq l-ammont ta' elf, erba' mija u wieħed u għoxrin Ewro u tletin ċenteżmu (€1,421.30) dovuti lill-atturi minn Rainbow Mix Limited u fuq is-somma kollha dovuta minn B & B Construction (peress li dawn huma danni ġja' sofferti filwaqt li l-kumplament jikkonsistu f'xogħlijiet li għad iridu jsiru).
>
> "L-ispejjeż jitħallsu kwantu għall-ħames sesti mis-soċjeta` Rainbow Mix Limited u sest mis-soċjeta B & B Construction Limited; iżda s-soċjeta` konvenuta għandha tħallas l-ispejjeż tagħha stess."

Mertu

2. Fis-succint il-fatti relevanti huma dawn. Is-socjeta` konvenuta Winex Holdings Limited [Winex] inkarigat liz-zewg socjetajiet Rainbow u Construction kjamati fil-kawza sabiex jaghmlu xoghlijiet fis-sit li jigi adjacenti ghall-korp ta' bini "Sun Beam Tara" f'Tigne Street, Sliema.

3. L-atturi jsostnu li, rizultat tax-xoghlijiet li kienu saru fl-imsemmi sit, huma sofrew danni konsistenti fi hsarat fil-korp tal-bini tal-attur, kancellament ta' *reservations* maghmula mit-turisti u spejjez ohra konkomitanti ammontanti komplessivament ghas-somma ta' LM18,959.82. Ghalhekk talbu li jigi dikjarat li Winex kienet responsabbli ghal dawn id-danni, u li din tigi kkundannata thallas l-istess danni.

4. Is-socjeta` Winex, *inter alia*, eccepiet li x-xoghlijiet ma kienux saru minnha izda mis-socjetajiet Rainbow u Construction, u ghalhekk talbet li dawn jigu kjamati fil-kawza. B'digriet tal-4 ta' Lulju 2002 dawn is-socjetajiet gew kjamati fil-kawza biex huma wkoll iwiegbu ghad-danni. L-istess socjeta` eccepiet ukoll li l-atturi kellhom id-dover li jimminimizzaw il-likwidazzjoni tad-danni li huma esagerati, kif ukoll cahdet bhala infondati t-talbiet attrici

5. In sostanza s-socjeta` Rainbow eccepiet: id-dekors tal-preskrizzjoni bijennali ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili; li x-xoghol esegwit minnha sar skont is-sengha u l-arti; li ma kien hemm ebda negligenza jew traskuragni da parti taghha, u li x-xoghol ta' skavar li ghamlet sar skont l-istruzzjonijiet u taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-periti arkitetti Raymond Vassallo u William Carbonaro.

6. Min-naha taghha s-socjeta` Construction baqghet kontumaci.

Is-Sentenza Appellata

7. Fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti, wara li ccitat estensivament mir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju l-AIC Alan Saliba, ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi l-perit tekniku kif ġia' ingħad, wasal għall-konklużjonijiet tiegħu ndikati a fol 294 u 295 tal-proċess. Huwa kkonkluda illi s-soċjeta` Rainbow Mix għandha tiġi kkundannata tħallas id-danni lill-attur u s-soċjeta` attriċi għall-ammont globali ta' tnejn u għoxrin elf, u erbgħa u għoxrin Ewro (€22,024) u s-soċjeta` B & B s-somma ta' tliet elef, erba' mija u sebgħa u disgħin Ewro (€3,497). Dawn tal-aħħar peress li minħabba l-istorbju li sar waqt ix-xogħol ta' kostruzzjoni.
>
> "Illi normalment, il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi ma jkollhiex għalfejn ma taddottax u ma tagħmilx tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** *għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali struttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u m'għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha mogħtija b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenoke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli*. (Ara wkoll **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"** (deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 minn din il-Qorti)
>
> Illi *in linea di massima*, din il-Qorti ukoll se tagħmel hekk iżda l-istess perit indika li huwa ħadem fuq VAT ta' 15 fil-mija u kien konsapevoli illi din ir-rata żdiedet għal 18 fil-mija; huwa għamel dan peress li l-provi tressqu fuq din il-bażi. Dan huwa każ allura ta' *jus superveniens* u ladarba kien hemm żieda fit-taxxa u d-danni jikkonsistu in parti f'xoghol li jrid isir mill-atturi, hija se żżid mal-ammont likwidat dik it-tlieta fil-mija ta' żieda fit-taxxa li kien hemm fil-mori tal-kawża għaliex wara kollox dawn se jħallsuha wkoll l-atturi. Peress li l-ammont huma mqassma fuq diversi ambjenti il-Qorti qed tillikwida dan l-ammont għas-somma addizzjonali ta' ħames mija u sbatax-il Ewro (€517) fuq l-ammont likwidat mill-perit għad-danni li għad iridu jissewwew.

> "Illi fir-rigward tal-lanjanza tal-atturi fir-rigward tal-madum billi *si tratta* ta' materja teknika l-Qorti minħabba dak li ġia' ingħad, ma jidhriliex li għandha tidħol fid-diskrezzjoni teknika tal-espert inkarigat minnha, u għalhekk se takkorda l-ammonti likwidati minnu fis-sentenza tagħha. Naturalment billi jirriżulta li l-ħsara ġiet kaġunata mis-soċjetajiet imsejħa fil-kawża, is-soċjeta` konvenuta se tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

L-Appelli

8. Fis-succint l-appell tal-atturi huwa fis-sens li x-xoghlijiet in kwistjoni kienu saru fuq inkariku tas-socjeta` Winex u fi proprjeta` taghha, u ghalhekk din is-socjeta` kellha tinstab ukoll responsabbli solidalment mas-socjetajiet l-ohra ghad-danni subiti fil-proprjeta` taghhom.

9. L-appell tas-socjeta` Rainbow huwa msejjes fuq zewg aggravji principali: [1] li l-ewwel Qorti kellha tilqa' l-eccezzjoni taghha bazata fuq il-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, u [2] li l-ewwel Qorti ma kellhiex issibha responsabbli ghad-danni subiti mill-atturi peress li x-xoghlijiet maghmulin minnha kienu saru skont l-arti u s-sengha, li dawn ix-xoghlijiet kienu saru taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-periti indikati fl-eccezzjonijiet taghhom, u li l-hsara kienet kagun ta' difetti ezistenti fil-proprjeta` tal-atturi kif konstatat mill-perit tekniku.

10. Fir-risposta taghha s-socjeta` Winex talbet li, ghar-ragunijiet hemm indikati, l-appelli tal-atturi u tas-socjeta` Rainbow jigu michuda, u s-sentenza appellata tigi konfermata. L-atturi minn naha taghhom eccepew l-

inkompatibilita` tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mal-kumplament tal-eccezzjonijiet ta’ Winex.

11. L-appell incidentali tas-socjeta` B&B Construction Limited hu bazat fuq zewg aggravji: [1] li mill-provi ma jirrizultax li kien hemm xi nuqqas da parti ta’ din is-socjeta` li kien kagun tal-hsarat allegati mill-atturi, u [2] li, minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravju, l-istess socjeta` ma setghetx legalment tigi kkundannata thallas imghaxijiet gudizzjarji b’effett lura mid-data tad-digriet li permezz tieghu hi giet kjamata fil-kawza, ghaliex, la f’dak iz-zmien u lanqas wara, ma kienet kwantifikata l-pretensjoni li l-atturi kellhom kontra taghha.

12. Illi peress li s-socjetajiet Rainbow u Construction qed jikkontestaw ir-responsabbilita` taghhom ghad-danni li l-atturi allegaw li sofrew fil-bini taghhom, huwa opportun li qabel ma jigi trattat l-appell tal-atturi, li hu dirett sabiex is-socjeta` Winex tigi misjuba responsabbli *in solidum* ma’ dawn is-socjetajiet, din il-Qorti tibda billi tittratta l-appelli ta’ Rainbow u ta’ Construction.

<u>L-Appell ta’ Rainbow Mix Limited</u>

13. Dan hu bazat fuq zewg aggravji: wiehed jirreferi ghall-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, u l-iehor ghall-kwistjoni tar-responsabbilita`.

L-ewwel Aggravju

14. Is-socjeta` Rainbow issostni li l-azzjoni attrici in kwantu diretta kontra taghha hija milquta bil-preskrizzjoni bijennali skont l-artikolu tal-ligi fuq citat. Hija tirrileva li, filwaqt li d-digriet li permezz tieghu hija kienet giet kjamata fil-kawza nghata fl-4 ta' Lulju 2002, kien biss fit-2 ta' Settembru 2002 li s-socjeta` irceviet l-att tac-citazzjoni. Qabel din id-data qatt ma kienet giet notifikata bi kwalsiasi interpellanza jew att gudizzjarju iehor rigwardanti d-danni allegati mill-atturi. Ghalhekk ghall-finijiet tad-dekors tal-perjodu preskrittiv estintiv ghandha tittiehed id-data tat-2 ta' Settembru 2002.

15. Rigward iz-zmien li fih saret l-allegata hsara, Rainbow tispjega li x-xoghol tal-iskavar ma kienx sar minnha izda kien sar f'zewg fazijiet minn persuni differenti. Il-parti l-kbira tal-iskavar li sar bil-*hy-mac* sar kollu minnha, filwaqt li t-*trimming* tal-blat mal-hajt divizorju tal-atturi sar minn terz inkarigat min Winex u li m'huwiex parti fil-kawza.

16. Is-socjeta` Rainbow tghid li, kif jirrizulta mill-preponderanza tax-xhieda, ix-xoghol ta' *bulk excavation* li hija kienet ghamlet fuq il-post kien tlesta sa Settembru 1998, u di fatti fil-30 ta' Ottubru 1998 hareg il-kont finali. Sussegwentement sar ix-xoghol minn terzi tat-*trimming* tal-blat minn mal-hajt tal-proprjeta` tal-atturi. Dawn ix-xoghlijiet ulterjuri spiccaw f'Settembru 1999.

17. Ghalhekk kemm jekk ix-xoghol tal-iskavar kien spicca fit-30 ta’ Ottubru 1998, kif ukoll jekk jitqies li gie konkluz f’Settembru 1999, xorta wahda l-perjodu preskrittiv tas-sentejn kien lahaq ghadda qabel ma’ s-socjeta` Rainbow giet notifikata bl-att tac-citazzjoni, u ghalhekk l-ewwel Qorti kellha taccetta l-eccezzjoni taghha bazata fuq id-dispost tal-artikolu precitat.

18. Fir-risposta taghhom ghal dan l-aggravju l-atturi jissottomettu li din l-eccezzjoni hija nkompatibbli mal-kumplament tal-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mis-socjeta` Rainbow fir-risposta guramentata taghha, stante li dawn l-eccezzjonijiet jitrattataw dwar il-mertu tal-kawza.

Konsiderazzjonijet ta’ din il-Qorti

19. Rigward l-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni, din il-Qorti tikkunsidra opportuni s-segwenti osservazzjonijiet.

20. Is-socjeta` Rainbow laqghet ghat-talbiet tal-atturi bis-segwenti eccezzjonijiet:

> “1. Preliminarjament, il-preskrizzjoni biennali a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta’ Malta;
>
> “2. Preliminarjament ukoll, illi l-azzjoni attrici ma tista’ qatt tirnexxi billi anqas qed jigi allegat li x-xoghlijiet in kwistjoni saru b’negligenza, traskuragni jew imperizja jew mhux skont l-arti u s-sengha.
>
> “3. Minghajr pregudizzju ghall-premess, illi x-xoghol kollu li sar mis-socjeta` eccepjenti sar sewwa u kif titlob l-arti u s-sengha;

> "4. Illi x-xoghol ta' skavar li ghamlet is-socjeta` eccepienti sar skont l-istruzzjonijiet u taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-periti arkitetti Raymond Vassallo u William Carbonaro, li ghalhekk ghandhom jigu msejjha fil-kawza."

21. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm huwa minnu li fil-gurisprudenza jinsab affermat li l-eccezzjoni ta' "l-inezistenza assoluta tal-kreditu" u dik tal-kompensazzjoni[1] huma inkompatibbli mal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, peress li dawn l-eccezzjonijiet jekwivalu ghal rinunzja cara tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, fil-kaz in dizamina dan ma japplikax, ghax fl-ebda wahda mill-eccezzjonijiet li jsegwu dik tal-preskrizzjoni ma jinsab affermat l-inezistenza assoluta ta' xi debitu ta' din is-socjeta` fil-konfront tal-atturi, lanqas ma giet eccepita l-kompensazzjoni. Dak li fil-fatt gie eccepit huwa li l-atturi ma allegawx li kien hemm negligenza jew imperizja fl-esekuzzjoni tax-xoghlijiet minn naha taghha u ghalhekk l-azzjoni ma tistax tirnexxa fil-konfront taghhom. Il-Qorti tosserva li la din l-eccezzjoni, u lanqas l-eccezzjonijiet ulterjuri l-ohra ma jistghu validament jitqiesu bhala xi forma ta' rinunzja ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata minnha *in limine litis*.

22. Ghaldaqstant l-argument tal-atturi li l-eccezzjonijiet moghitja mis-socjeta` Rainbow sussegwenti ghal dik tal-preskrizzjoni huma nkompatibbli ma' din tal-ahhar, huwa insostenibbli.

---

[1] ***App.C.Dr.Antonio Caruana vs Antonio Spiteri***, deciz 7 Jannar 1939; ***App.S. Perit Guido Vella vs l-Avukat Emanuel Cefai,*** deciz 5 ta' Ottubru 2001, u ***App.S Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri*** et, deciz 26 ta' Gunju 2009

23. Illi in kwantu ghad-dekorriment tal-perjodu preskrittiv ta’ sentejn eccepit minn Rainbow, il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta li l-hsara fil-bini tal-atturi bdiet tigi riskontrata fis-sena 1997 meta x-xoghol ta’ *bulk excavation* bil-*hy-mac* ezegwiti minn Rainbow fuq inkariku ta’ Winex beda riesaq lejn il-hajt divizorju tal-korp ta’ bini proprjeta` tal-atturi. Sussegwentement Winex inkarigat persuna ohra sabiex tqatta’ b’*mini-excavator* flush mal-hajt divizorju. Dan it-tqattiegh sar gradwalment meta bdew jinbnew is-sulari taht il-livell tat-triq, b’mod li x-xoghol ta’ skavar baqa’ ghaddej sa’ Settembru jew Ottubru 1999.

24. Fir-rigward l-ewwel Qorti tghid hekk:

> “Illi mill-provi prodotti il-Qorti ma thossx li s-socjeta` Rainbow Mix ipprovat illi t-terminu preskrittiv kien ghadda. Infatti mit-talbelli fol. 278 tal-process jirrizulta li d-danni bdew jigu riskontrati f’Awissu 2000 ghalkemm jidher li l-iskavar [illi skont il-perit tekniku kien l-iktar fattur illi kkawza l-hsara] intemm sa Settembru 1999 [fol. 286]. Dan ghaliex il-hsara, dejjem skont il-perit tekniku giet aggravata meta sar xoghol iehor ta’ trimming tal-blat. Billi s-socjeta` eccipjenti ma ressqitx provi dwar meta dan sar, il-Qorti ikollha tichad l-eccezzjoni imsemmija.”

25. Din il-Qorti ma taqbilx mal-kontenut tal-bran citat, ghax mill-provi rrizulta li l-iskavar sar f’zewg stadji: l-istadju ezegwit minn Rainbow b’ingenji kbar u li, ghalkemm sar ’il-boghod mid-distanza legali, xorta wahda kien il-kawza principali tal-hsarat materjali li sofrew l-atturi, u l-istadju ta’ *trimming* ezegwit minn terz, inkarigat ukoll minn Winex, li sar gradwalment u li permezz tieghu twaqqghet l-ixkaffa li kien hemm mal-hajt divizorju u tqatta’ l-blat flush mal-istess hajt.

26. Mill-provi jirrizulta li x-xoghol kollu maghmul minn Rainbow kien tlesta sa Settembru 1998, tant li fit-30 ta' Ottubru 1998 inhareg il-kont finali.[2]

27. Ghalhekk tenut kont li, kif jidher mill-att tac-citazzjoni, l-ittra interpellatorja mibghuta mill-atturi lill-Winex iggib id-data tat-8 ta' April 2002, u l-istess socjeta` giet notifikata bl-att tac-citazzjoni fl-10 ta' Gunju 2002, il-perjodu preskrittiv ta' sentejn kien lahaq skada, bir-rizultat li l-ewwel eccezzjoni ta' Rainbow bazata fuq il-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili hija fondata u ghandha tigi milqugha.

28. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa fondat, u ghalhekk mhux il-kaz li din il-Qorti tkompli tikkunsidra t-tieni aggravju.

L-Appell Incidentali ta' B&B Construction Limited

29. Dan l-appell huwa msejjes fuq zewg aggravji: [1] in-nuqqas ta' provi dwar dak allegat mill-atturi fil-konfront ta' din is-socjeta`, u [2] li ma setghax legalment jigi ordnat li l-istess socjeta` thallas l-imghaxijiet legali fuq l-ammont tad-danni attribwiti lilha mid-data tad-digriet tal-4 ta' Lulju 2002, meta dawn ma kienux ghadhom likwidati jew facilment likwidabbli.

L-ewwel aggravju

[2] Xhieda Marc Aquilina [Rainbow] fol.192; Perit Raymond Vassallo [Winex Holdings] fol.207; Anthony Parlato Trigona [Winex Holdings] fol.224; Jean Pierre Formosa [bin-l attur] fol.188; attur fol.190

Sottomissjonijiet tal-Appellanti

30. Is-socjeta` Construction tghid li l-kontumacja taghha f'dawn il-proceduri tekwivali ghall-kontestazzjoni, u mhux ghal ammissjoni, tat-talbiet attrici, u ghalhekk l-attur kellhom iressqu l-ahjar prova dwar l-ezistenza u l-entita` tad-danni allegatament kaggjonati minnha. L-atturi jghidu li minhabba l-istorbju kagunat mix-xoghlijiet li kienu jsiru fis-sit in kwistjoni, huma kienu kostretti li jikkancellaw *bookings* li kellhom mat-turisti u anke jirrifondu flus lura. Izda l-provi fir-rigward huma skarsi.

31. Barra minnhekk mill-provi jirrizulta li l-istorbju kien generat mix-xoghlijiet ta' skavar li kienu saru bil-*hi-mac* minn Rainbow u mhux mis-socjeta` Construction. Kien dan ix-xoghol li kien dejjaq lit-turisti u li wassal sabiex dawn jikkancellaw il-bookings taghhom, u mhux ix-xoghol ta' kostruzzjoni tal-bini esegwit minn Construction

32. Is-socjeta` Construction tghid li fattur iehor li jxejjen l-allegazzjonijiet attrici kontra taghha huma l-vibrazzjonijiet u hsejjes ferm aktar qawwija li rrizultaw li kienu generati fl-istess zmien minn xoghol esegwit fis-sit Union Club adjacenti ghall-fond tal-atturi, u li skont ix-xhieda tal-Perit Vassallo u Anthony Parlato Trigona, dawn il-hsejjes kienu jizbqu sew il-hsejjes li kien ghaddej fix-xoghol fis-sit taghhom.

33. Tant ma kienux ix-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni tal-bini esegwiti mis-socjeta` Construction li kkagunaw id-danni allegati mill-atturi, li s-socjeta` qatt ma kienet irceviet ebda ilment mill-atturi waqt li kienu qed isiru x-xoghlijiet minnha, u kien biss meta giet notifikata bl-atti bhala kjamata fil-kawza li saret taf bil-pretensjoni l-ewwel darba.

34. Fl-aggravju taghha din is-socjeta` kompliet tispjega f’aktar dettal in-nuqqas ta’ provi sufficjenti dwar it-telf allegat mill-atturi, u ghamlet referenza ghal dak li jiddisponi l-artikolu 1045 tal-Kodici Civili.

Konsiderazzjonijet ta’ din il-Qorti

35. Fir-rigward il-perit tekniku ghamel is-segwenti osservazzjoni:

> “Ghalhekk jirrizulta li l-istorbju waqt ix-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni ezegwiti mis-socjeta` B&B Construction Limited fuq inkarigu tas-socjeta` Winex Holdings Limited kienu l-kawza ta’ danni li ssarfu f’kumpens u kancellamenti mit-turisti.”

36. Qabel xejn hija opportuna l-osservazzjoni li t-tabelli ezebiti mill-atturi juru li l-*bookings* li gew kancellati jirreferu ghas-sajf tas-sena 2000, li jestendu minn Gunju sa Ottubru ta’ dik is-sena filwaqt li x-xoghol ta’ skavar bil-*hymac* waqaf f’Settembru/Ottubru 1998 u l-iskavar bil-*mini-excavator* li sar biswit il-hajt divizorju spicca f’Settembru 1999. Ghalhekk it-telf ta’ qligh reklamat mill-atturi ma jistax kien kagun tal-iskavar stante li dan kien ilu li spicca disa’ xhur filwaqt li l-kancellamenti jirreferu ghas-sena 2000 meta allura s-socjeta` B&B Construction kienet ghaddejja bil-kostruzzjoni tal-bini. Inoltre, lanqas jirrizulta li

d-danni kienu kagun tal-istorbju rizultat tat-thaffir li kien qed isir fil-vicinanzi fis-sit fejn kien hemm il-Union Club, ghax mill-provi rrizulta li dan kien f'Novembru tas-sena 1999.[3]

37. Ghalkemm il-hsejjes il-kbar kienu kaggjonati bix-xoghlijiet ta' skavar li saru fis-snin 1997 sa1998 bil-hymac, u sa Settembru1999 bil-*mini-excavator*, u ghalkemm mix-xhieda ta' Andre Formosa [bin-l attur] jirrizulta li l-ilmenti da parti tat-turisti u l-kancellamenti bdew fis-sena 1998 max-xoghlijiet tal-iskavar, l-atturi ma ressqu ebda prova dwar kancellamenti ta' *bookings* f'dan il-perjodu, u llimitaw il-pretensjoni taghhom ghas-sajf tas-sena 2000 meta allura kienet qed isir il-kostruzzjoni tal-bini minn Construction.

38. B'referenza ghas-sottomissjonijiet mressqa minn Construction in sostenn ta' dan l-aggravju, din il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet.

39. [a] F'dan il-kaz il-fatt dannuz illecitu jikkonsisti fl-istorbju kagjonat mix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni, partikolarment l-qtugh bic-*chaser* u fil-hinijiet kmieni filghodu, li kien jiddisturba lit-turisti li kienu alloggjati fl-appartamenti fil-blokk tal-atturi adjacenti fejn kien qed isir ix-xoghol. Dawn ix-xogholijet kienu arrekaw danni lill-atturi konsistenti f'kancellamenti ta' *bookings* u telf finanzjarju iehor fl-istagun fejn il-mawra tat-turisti f'Malta tkun fl-aqwa taghha. Dan juri li l-istorbju kagjonat waqt il-kostruzzjoni ma kienx wiehed

[3] Xhieda Perit Raymond Vassallo fol.212 u Anthony Parlato Trigona fol.223

ragjonevolment tollerabbli, u ghalhekk kien jikkostitwixxi fatt dannuz u illecitu tenut kont tal-hsara li kkaguna lill-atturi, kif ukoll ghax huwa principju ta' dritt li, ghalkemm is-sid ghandu dritt li jaghmel uzu mill-proprjeta` tieghu kif irid hu, dan il-principju huwa soggett ghar-regoli tal-*buon vicinato*, fis-sens li ma jistax juzaha b'mod li tirreka danni lil terzi b'agir li ma jkunx ragjonevolment tollerabbli.[4]

40. [b] Rigward il-prova tad-danni, Construction tghid li l-atturi ma ressqux provi sufficjenti fir-rigward, u kienu mankanti fejn jidhol l-oneru taghhom li jressqu l-ahjar prova. Anke jekk Construction ghazlet li tibqa' kontumaci, dan ma jezonerax lill-atturi milli jressqu l-ahjar prova dwar l-ezistenza u l-entita` tad-danni attribwiti lilha.

41. Din il-Qorti tosserva li l-provi mressqa dwar l-ezistenza u l-entita` tad-danni sofferti mill-atturi ghax-xhur li jestendu minn Gunju sal-1 ta' Ottubru tas-sena 2000 jikkonsistu f'zewg prospetti dettaljati annessi mal-att tac-citazzjoni a fols.16 u 17: wiehed li jirreferi ghax-xahar ta' Gunju 2002 u l-iehor li jirreferi ghax-xhur ta' Lulju sal-1 ta' Ottubru 2002.

42. L-ewwel prospett jindika l-kunjom tat-turisti, id-dati precizi u l-ljeli li kellhom jaghmlu fl-appartamenti, ir-rata, l-ammonti dovuti, il-kumpens li kellhom jaghtuhom l-atturi u l-ammonti effettivament ricevuti, filwaqt li t-tieni

---

[4] **App.S 410/95 Charles Crima noe vs John Caruana**, deciza 6/10/1999

prospett jindika l-kunjom tat-turisti, in-numru, id-dati ta' meta waslu u meta telqu, ir-rata, in-numru tal-ljeli li kellhom joqghodu u l-ammonti dovuti. L-ewwel prospett jndika telf ta' LM336, filwaqt li t-tieni prospett jindika telf komplessiv ta' LM1,161.40, b'kollox LM1,497 illum ekwivalenti ghal €3,487.

43. Dawn il-prospetti gew redatti minn Andre Formosa, bin l-attur, li fix-xhieda tieghu jispjega:

> "...[il-prospett] fol.16 huwa rendikont ta' flejjes li ahna tlifna ghaliex it-tour operatior naqqashomlna mill-kont minhabba l-ilmenti tat-turisti. Dawn l-ammonti qatt ma thallasna taghhom.... [il-prospett] fol.17 huma reservations kancellati mit-tour operator Holiday Malta jew Sterling Air Services. Dan huwa l-istess operator li naqsilna l-hlas skont fol.16. Il-perjodu f'fol.16 u 17 jirrapprezentaw il-perjodu li matulu kienu bdew il-kostruzzjoni fil-fond adjacenti. Kienu gew rapprezentanti tat-*tour operator*, u meta raw il-post qalulna li ma setghux jibghatulna izjed nies u ghalhekk saru l-cancellations..... Nikkonferma li l-fols.16 u 17 gew preparati minni mid-dokumenti li ghandi l-ufficju. Kien hemm perjodu meta kont inkellem jiena personalment lill-Perit Vassallo li kien jaqbel mieghi pero' is-sitwazzjoni baqghet li kienet."[5]

44. Kemm il-perit tekniku, kif ukoll l-ewwel Qorti, accettaw bhala sufficjentement provati d-danni reklamati mill-atturi rizultat tal-hsejjes li kienu jsiru waqt il-kostruzzjoni, u din il-Qorti tenut kont tal-fatt li dak li stqarr ix-xhud Andre Formosa ma gie kontraddett bl-ebda mod, kif ukoll tenut kont tal-verosimiljanza tal-kontenut tax-xhieda tieghu u anke r-ragjonevolezza dwar l-entita` tad-danni pretizi, ma thossx li ghandha tiddisturba l-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti meta accettat dawn id-danni bhala provati.

[5] Fol.182

45. Illi pero` ghandu dwar il-materja tar-responsabbilta` ghall-hsara subita mill-atturi minhabba x-xoghlijiet ezegwiti minnha, din il-Qorti tosserva li, ghalkemm huwa minnu li fil-gurisprudenza jinsab ritenut li meta sid ta' proprjeta` jinkariga lil xi hadd biex jaghmillu xoghol fil-proprjeta` tieghu, ghad-danni li jistghu jsofru terzi, jistghu fic-cirkostanzi idoneji jahtu t-tnejn b'mod solidali, izda, fil-kaz in dizamina d-dannu riskontrat ma kienx dovut la ghal *culpa* u lanqas ghal *dolo* da parti tas-socjeta` Construction, imma kien dovut ghall-istorbju normalment relatat max-xoghlijiet bhal dawk li kienu qed jigu ezegwiti minn din is-socjeta`. Inoltre mill-provi jirrizulta li hadd ma kien informa lil Construction bl-ilmenti li l-atturi kienu minn zmien ghal zmien ghamlu lil Winex minhabba l-hsejjes kagunati mix-xoghlijiet.

46. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tarax li s-socjeta` Construction ghandha ggor xi responsabbilta` ghad-danni sofferti mill-atturi, liema danni ghandhom ikunu responsabbilta` unika ta' Winex stante li x-xoghlijiet saru fuq inkarigu taghha u saru fil-perjodu maghzul minnha, kif ser jigi spjegat aktar 'il quddiem.

47. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa fondat fis-sens li s-socjeta` Construction mhijiex responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi. Inoltre, la darba dan l-aggravju qed jigi akkolt, mhux il-kaz li din il-Qorti tiehu konjizzjoni tat-tieni aggravju.

It-tieni aggravju

48. Dan huwa dirett lejn dik il-parti tas-sentenza appellata li ordnat lis-socjeta` Construction thallas l-imghaxijiet legali fuq l-imsemmi ammont mid-data tad-digriet li fiha giet kjamata fil-kawza, cioe` 4 ta' Lulju 2002. Construction tghid li l-ewwel Qorti ma setghetx tordna li jithallas imghax minn dik id-data, peress li d-danni kaggjonati minnha lill-atturi kienu ghadhom mhux likwidati jew facilment likwidabbli, u ghalhekk, se mai l-imghaxijiet kellhom jibdew jirrikorru mid-data tas-sentenza meta d-danni attribwiti lilha gew definiti mill-Qorti.

49. Din il-Qorti, filwaqt li taqbel li s-socjeta` Construction kienet giet notifikata bl-atti fit-2 ta' Settembru 2002, ma taqbilx li d-danni attribwiti lil Construction ma kienux likwidati jew facilment likwidabbli u li kien biss mill-provi li din saret taf l-entita` tal-pretensjoni tal-atturi fil-konfront taghha. Dan qed jinghad ghax mill-provi rrizulta car li x-xoghol ta' kostruzzjoni da parti ta' Construction beda fis-sena 2000 meta allura x-xoghol tal-iskavar kien diga' ntemm, u allura bi ftit sforz tal-intellett id-diretturi ta' Construction setghu jindunaw li l-prospetti annessi mal-att tac-citazzjoni kienu jirreferu ghaz-zmien meta kien qed isir ix-xoghol minn Construction. Ghalhekk din il-Qorti ma taqbilx li d-danni ma kienux facilment likwidabbli, anzi tghid li mill-atti li bihom kienet giet notifikata Construction kien jirrizulta car li l-kawzali li fuqhom l-atturi kienu bbazaw it-talbiet taghhom kienet tinkludi danni f'"kancellamenti ta'

reservations u spejjez ohra", u mid-dati ndikati fil-prospetti annessi kien jidher car li l-pretensjoni attrici kienet tirrigwarda wkoll s-socjeta` Construction.

L-Appell tal-Atturi

Sottomissjonijiet tal-atturi

50. Dawn isostnu li s-socjeta` Winex kellha tinstab solidament responsabbli ghall-hsarat li garrbu l-atturi, kemm ghax kienet hi li inkarigat lis-socjetajiet kjamati fil-kawza sabiex jaghmlu x-xoghlijiet in kwistjoni, kif ukoll ghax bhala sid tal-art fejn kienu qed isiru x-xoghlijiet hija kellha l-obbligu li tara li ma jsir xejn fil-proprjeta` taghha li ma jkunx skont il-ligi.

51. Min-naha taghha s-socjeta` Winex laqghet ghal dan l-aggravju billi ssostni li f'ebda stadju u bl-ebda mod ma ezegwit hija stess ix-xogolijiet. Di fatti l-espert tekniku, hlief fejn ir-responsabbilita` tad-danni giet attribwita lis-socjeta` Construction, attribwixxa t-tort ghad-danni subiti mill-atturi esklussivament lis-socjeta` Rainbow. Jekk din is-socjeta` hasset li, ghal dak li jirrigwarda r-responsabbilita` tad-danni, l-konkluzjonijiet peritali ma kienux korretti, allura messa talbet in-nomina ta' periti perizjuri, haga li m' ghamlitx b'dan li l-konkluzjonijiet peritali baqghu, mill-lat tekniku, inkontestati. Inoltre, ma jirrizultax li l-konkluzjonijiet peritali kienu fic-cirkostanzi rragjonevoli.

52. Rigward l-fatt li x-xoghol kien sar taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-periti Raymond Vassallo u William Cuschieri li kienu inkarigat minn Winex ghal dan l-iskop, dan ma jwassalx ghall-konkluzjoni li Winex kienet responsabbli ghall-hsarat konsegwenzjali. Inoltre, l-atturi u Rainbow, naqsu li jikkjamaw fil-kawza dawn il-periti, minkejja li kellhom l-opportunita` li jaghmlu dan, u ghalhekk ma jistax jigi attribwit htija lil Winex bazata fuq l-inkarigu li hi kienet tat lil dawn il-periti.

53. Barra minnhekk l-atturi jghidu wkoll li, ghal dak li jirrigwarda l-inkarigu moghti minn Winex lil Rainbow u lil Construction, apparti mill-fatt li ma rrizulta xejn li seta` jaghti lok ghat-thassib da parti ta' Winex li s-socjetajiet inkarigati minnha ma kellhomx il-hila rikjesta sabiex jaghmlu x-xoghlijiet in kwistjoni, minn imkien ma jirrizulta li dawn is-socjetajiet ma kellhomx il-hila necessarja sabiex jesegwixxu l-inkarigu moghti lilhom. Inoltre, ma rrizultax li d-danni subiti mill-atturi kienu rizultat ta' nuqqas ta' hila, jew diligenza da parti ta' dawn is-socjetajiet, u ghalhekk f'dan il-kaz ma tistax validament tigi attribwita xi responsabbilita` da parti ta' Winex bazata fuq *culpa in eligendo.* Barra minnhekk dan il-kuncett mhuwiex applikabbli ghal kaz odjern li "jitratta dwar relazzjoni kuntrattwali fejn is-socjeta` [Winex] ingaggat is-servizzi ta' Rainbow Mix Limited u B&B Construction Limited – kwindi fl-ambitu kuntrattwali."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

54. Din il-Qorti hi tal-fehma li dan l-aggravju huwa gustifikat fis-sens li s-socjeta` Winex hija responsabbli ghall-hsarat sofferti mill-atturi. Din il-konkluzjoni hija bazata fuq is-segwenti osservazzjonijjiet.

55. [a] Fl-ewwel lok ghandu jigi ccarat, li l-azzjoni odjerna mhijiex bazata fuq *culpa contrattuale* kif sottomess minn Winex fir-risposta taghha, izda fuq *culpa aquiliana* stante li l-agir dannuz fil-konfront tal-atturi huwa ndipendenti mir-rabtiet kuntrattwali ezistenti bejn is-socjetajiet Winex u Rainbow.

56. [b] Ir-responsabbilita` ta' Winex ghall-hsara riskontrata fil-proprjeta` tal-atturi tohrog mis-segwenti fatti provati: kienet Winex li nkarigat lis-socjeta` Rainbow u B&B Construction sabiex jezegwixxu x-xoghlijiet fil-proprjeta` taghha fil-perjodu li fih saru; li dawn ix-xoghlijiet saru taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-periti arkitetti inkarigati minn Winex; li l-attur kien ipprotesta diversi drabi u kien jinforma lil periti dwar il-hsara li kienet qed isirlu fil-proprjeta` tieghu minhabba x-xoghlijiet; li l-Perit Ray Vassallo, inkarigat minn Winex, kien konxju tal-hsara li kienet qed issir, tant li waqt li kienu ghaddejjin ix-xoghlijiet, meta l-attur kien ta' sikwit jigbidlu l-attenzjoni ghall-hsarat kontinwi li l-bini tieghu kien qed igarraf, huwa kien jmur fuq il-post u jikkonstata *ictu oculi* dawn il-hsarat u kien jghid lill-attur sabiex ma jinkwetax ghax kienu koperti b'polza ta' assikurazzjoni appozitament ghal dawn ix-xoghlijiet.

57. [c] Wara li spiccat l-ewwel fazi ta' *bulk excavation* minn Rainbow, Winex ghaddiet ghat-tieni fazi tal-iskavar billi nkarigat terz sabiex permezz ta' *mini-excavator* jwaqqa' l-ixkaffa li kienet tmiss mal-hajt divizorju u jqatta' flush mal-hajt. F'dan ir-rigward il-perit tekniku osserva hekk:

> "F'din it-tieni fazi ta' thaffir ma nzammitx id-distanza mill-hajt divizorju, u f'partijiet il-konvenuti dahlu wkoll taht il-bini tal-atturi. Biswit il-massa tal-blat inbniet qoxra biswit il-blat li tmiss mal-hajt divizorju tal-atturi."[6]

58. Dwar il-hsara riskontrata l-perit tekniku jghid hekk:

> "Ghalhekk jirrizulta ampjament ippruvat li thaffir estensiv ezegwit mis-socjeta` kjamata fil-kawza Rainbow Mix Ltd. fuq inkariku tas-socjeta` konvenuta Winex Holdings Limited ikkawzat d-danni ta' hsarat fil-block tal-atturi. Dawn il-hsarat komplew jigu aggravati meta saru xoghlijiet ta' *trimming* tal-blat fid-distanza preskritta mill-ligi minn terzi fuq inkarigu tas-socjeta` konvenuta Winex Holdings Limited"[7]

59. [d] In tema legali jigi osservat li Winex bhala sid tal-fond u li kellha l-pussess tal-istess kellha l-obbligu li tassigura li bix-xoghlijiet li kienu qed ser siru fuq il-proprjeta` taghha, u fuq inkarigu taghha, ma ssirx hsara lill-proprjeta` ta' terzi, u f'kaz li jsiru danni, kif fil-fatt gara fil-kaz odjern, ghandha ggorr ir-responsabbilita` taghha fir-rigward. Kif ritenut minn din il-Qorti, diversament komposta:

> "Fil-fatt din il-Qorti tara li bhal kull persuna ohra l-konvenut [li kellu fil-pussess tieghu c-cwievet tal-fond anke waqt li kien ghaddej ix-xoghol] kellu d-dover li jara li fil-proprjeta` tieghu, specjalment meta kellu barranin jahdmu fih u hu ma kienx hemm, ma jkun hemm xejn irregolari li jista' jikkawza dannu lil haddiehor."[8]

---

[6] Fol.275

[7] Fol.287 - para.57; ara wkoll para.49 [fol.283]

[8] ***App.Kum. Walter Naudi noe vs Eric Schembri pro et noe***,deciz 13 ta' Mejju 1991

60. Issa fil-kaz in dizamina, kif diga' fuq indikat, ix-xoghol kien qed isir taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-periti inkarigati minn Winex, li wkoll kienu konxji tal-hsarat li x-xogholijet ezegwiti kienu qed jikkagunaw lill-atturi, u ghalhekk Winex kellha l-obbligu primarju li tara li ma ssirx hsara fil-proprjeta` ta' haddiehor, u l-obbligu li f'kaz li kienet qed issir tali hsara kif jirrizulta fil-kaz prezenti, tiehu dawk il-prekawzjonijiet sabiex ma tkomplix issir hsara fil-fond tal-atturi.

61. Rigward il-konstatazzjoni maghmula mill-perit tekniku dwar il-fatt li l-hajt divizorju *"seta` inbena ahjar"* din il-Qorti tosserva li dan il-fatt ma jimmilitax favur it-tezi ta' Winex, anzi jimmilita kontra taghha, ghax kif jirrizulta mix-xhieda tal-Perit Raymond Vassallo,qabel ma bdew ix-xoghlijiet il-periti ta' Winex kienu jafu li li l-hajt kellu *slenderness ratio*[9] eccessiv, tant li fix-xhieda tieghu dan il-perit qal li huma kienu hadu *"prekawzjonijet specifici"* sabiex ma ssirx hsara fil-hajt divizorju kemm matul l-iskavar kif ukoll ghal dak li hu bini fuq l-appogg. Izda l-fatti juru li l-prekawzjonijiet mehuda ma kienux sufficjenti, tant li l-bini tal-atturi sofra diversi hsarat. Fir-rigward il-perit tekniku jghid li *"jirrizulta li qabel ma bdew ix-xoghlijiet mill-konvenuti, fil-blokk tal-atturi ma kienx hemm hsarat, u ghalhekk il-hajt kien qed jaqdi l-funzjonijiet tieghu."*[10]

62. Inoltre, ghal dawk li huma hsarat kaggjonati waqt il-kostruzzjoni konsistenti f'telf ta' bookings, mill-provi jirrizulta car li Winex kienet taf b'dan it-telf li kienu qed isofru l-atturi, tant li fit-22 ta' Gunju 2000 huma kienu rcevew

[9] Jigifieri dejjaq ghal gholi tieghu
[10] Fol.284

ittra l-legali[11] mibghuta milll-avukat tal-atturi fejn espressament gew informati bil-hsara li kienet qed issir fin-negozju tal-atturi.

63. Fid-dawl tal-premess ir-responsabbilita` ta' Winex ghal dawn il-hsarat hija aktar manifesta.

64. Ghaldaqstant jirrizulta manifest li dan l-aggravju huwa fondat u li s-socjeta` Winex hija responsabbli ghad-danni kaggjonati fil-proprjeta` tal-atturi.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell ta' Rainbow Mix Limited billi tilqghu u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn sabet lil din is-socjeta` responsabbli ghad-danni, u minflok tiddikjara li l-azzjoni diretta fil-konfront taghha hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili;

tiddisponi mill-appell incidentali ta' B&B Construction Ltd billi tilqghu, u konsegwentement tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn din is-socjeta` kienet giet ordnata thallas is-somma ta' tlett elef, erba' mija sebgha u tmenin Euro (€3,487) flimkien mal-imghax legali.

tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tilqghu limitatament u tirriforma s-sentenza appellata, billi tirrevokaha f'dik il-parti fejn illiberat lis-socjeta` Winex Holdings Limited mill-osservanza tal-gudizzju, u minflok, tiddikjara li s-socjeta` Winex

[11] Fol.173

Holdings Limited hija responsabbli ghad-danni kaggjonati lill-atturi fl-ammonti rispettivi indikati fis-sentenza appellata, u tordna li Winex Holdings thallas is-somma ta’ €10,854 lis-socjeta` attrici, is-somma ta’ €5,502 lill-attur u s-somma globali ta’ €6,485, lill-atturi; tiddikjara wkoll li l-istess socjeta` Winex Holdings Limited hija responsabbli ghall-hlas tal-ammont ta’ tlett elef, erba’ mija sebgha u tmenin Euro (€3,487) fuq indikat flimkien mal-imghax relattiv;

tirrevoka s-sentenza appellata fejn ordnat li jithallsu imghaxijiet mis-socjeta` Rainbow Mix Limited, u minflok tordna li dawn jithallsu minn Winex Holdings Limited;

tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata;

L-ispejjez kemm tal-ewwel istanza kif ukoll tal-appell odjern ghandhom jigu sopportati mis-socjeta` Winex Holdings Limited.

< Sentenza Finali >

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