Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 107/2013

GasanMamo Insurance Limited C3143 (appellata)

Vs

G & P Borg Limited (appellanti)

23 ta' Ottubru, 2018.

1. L-attrici harrket lill-konvenuta quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ghas-somma ta' hdax-il elf tlett mija u sitta u ghoxrin ewro u tlieta u sebghin centezmu (€11,326.73), danni li qalet li Sliema Chalet Company Limited sofriet b'rizultat ta' umdita u perkolazzjoni ta' ilma minn Ottubru 2010 'il quddiem, u dan minhabba l-istat li fih inzammet il-proprjeta' biswit Sliema Chalet Hotel, 117, Triq it-Torri, Sliema.

2. Il-konvenuta wiegbet li:

   i. Ghamlet ix-xoghlijiet skont is-sengha u l-arti u ma kinitx negligenti jew naqset minn xi obbligi. Ghalhekk m'hijiex responsabbli ghall-hsarat.
   ii. Il-konvenuta kienet kuntrattur li kien qieghed jibni sit taht is-supervizjoni tal-periti DeMicoli & Associates. Gara li fuq is-sit inharget Stop Order tal-Awtorita tal-Ippjanar u l-konvenuti ma kellhomx access ghalih mid-19 ta' Mejju 2010 sat-13 ta' Jannar, 2011. Il-konvenuta ma kinitx responsabbli ghal dik l-ordni. Kull xoghol li kellu jsir fis-sit matul dak il-perjodu kien jehtieg clearance mill-*building inspector* li kellu jintalab mill-periti nkarigati mill-progett.
   iii. Meta l-konvenuta bniet il-hajt biswit il-fond tal-atturi, m'appoggatx mal-hajt tal-lukanda imma bniet hajt tal-konkos ta' hxuna ta' 225mm

indipendenti li kien circa 100mm 'l boghod mill-hajt tal-lukanda u ghalhekk ma jistax ikun li ghaddiet umdita.

iv. L-ammont mitlub hu f'kull kaz, ezagerat.

3. B'sentenza tad-19 ta' Frar, 2018 l-ewwel qorti ddecidiet:

> *"Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta intimate,*
> *Tilqa' t-talba attrici kif dedotta, u ghalhekk*
> *Tikkundanna lis-socjeta intimate thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' hdax-il elf, tlett mija u sitta u ghoxrin Euro u tlieta u sebghin centezmu (€11,326.73) rapprezentanti danni subiti mill-assigurata Sliema Chalet Company Limited u li ghalihom giet ikkumpensata mis-socjeta attrici li ghalhekk giet surrogata fid-drittijiet tal-istess Sliema Chalet Company Limited.*
> *Spejjez kollha tal-proceduri odjerni u Imghax kalkolabbli mid-19 ta' Dicemrbu 2012 sad-data tal-pagament effettiv ikunu kollha a karigu tas-socjeta intimata".*

4. B'rikors prezentat fid-9 ta' Marzu, 2010 il-konvenuta appellat mis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bl-aggravji jkunu li:

i. In-nuqqas ta' ness kawzali bejn l-akkadut u l-agir tal-kumpannija kovenuta;

ii. L-avviz ta' twaqqif li nhareg mill-Awtorita tal-Ippjanar.

5. L-attrici wiegbet li s-sentenza hi gusta u ghandha tkun ikkonfermata. Fit-twegiba spjegat ghalfejn fil-fehma taghha l-appell ghandu jkun michud.

6. Ghal dak li jirrigwarda responsabbilta, fis-sentenza l-ewwel qorti qalet:

> *"Jirrizulta illi s-socjeta intimata tikkontendi illi hija ezegwiet ix-xoghlijiet taghha kollha skond is-sengha u l-arti u ma ghandhiex tinzamm responsabbli ghall-hsarat sofferti mill-assikurat tas-socjeta' rikorrenti, peress illi ma kienx tort taghha li x-xogholijiet kienu twaqqfu u qatt ma inghatat struzzjonijiet sabiex taghmel xi xogholijiet fuq in-naha tas-sit tal-lukanda.*
>
> *Jirrizulta, madanakollu, l-ewwel u qabel kollox, illi ghalkemm huwa minnu li fid-19 ta' Mejju 2010 (fol 84), is-socjeta' intimata kienet twaqqfet milli taghmel ix-xogholijiet fuq il-lant tax-xoghol mill-Periti inkarikati mill-progett in vista tal-fatt li l-pjanti emendati kienu ghadhom ma gewx approvati ghalkemm ix-xoghol kien beda, xorta wahda is-socjeta intimata baqghet responsabbli ghall-lant tax-xoghol.*

Jirrizulta, di fatti, illi fil-15 ta' Settembru 2010, is-socjeta intimata kienet gia inghatat istruzzjonijiet sabiex jaghmlu xogholijiet rimedjali minhabba f'ingress ta' ilma fuq parti ohra tas-sit illi hija kienet qed ittella. (fol 89)

Jirrizulta illi, ghar-rigward il-hsarat lill-lukanda Sliema Chalet Hotel meritu tal-kaz odjern, fid-29 ta' Ottubru 2010 s-socjeta intimata kienet giet mgharrfa mill-lukanda stess illi kien hemm ingress ta' ilma li kien renda xi kmamar inoperabbli (fol 173) u kienu gew mitluba jaghmlu xogholijiet rimedjali mill-aktar fis possibbli.

Jirrizulta ukoll illi l-istess socjeta intimata kienet inghatat struzzjonijiet fejn giet mitluba taghmel ix-xoghlijiet rimedjali mill-Periti inkarigati, u dana fit-12 ta' Novembru 2010 (fol 101) fejn jidher illi l-istess socjeta intimata, ftit jiem wara, qajjmet l-istess argument illi qieghda tittenta fil-kawza odjerna, ossija illi hija ma hijiex responsabbli ghad-danni peress illi x-xoghol kien twaqqaf u mhux minnhom.

Jirrizulta illi eventwalment is-socjeta intimata ghamlet ix-xogholijiet rimedjali fit-18 ta' Novembru 2010 (fol 99), u minn dakinhar ilma ma baqax diehel ghalkemm il-kmamar baqgha inoperabbli minhabba umidita' fil-kmamar (fol 128)

Mill-fatti kollha kif prodotti, jirrizulta illi ma jista jkun hemm ebda dubju illi l-hsarat sofferti mill-lukanda Sliema Chalet Hotel kienu attribwibbli direttament ghax-xogholijiet illi kienu qed isiru filbinja adjacenti ghalihom, ossija 118/119, Triq it-Torri Sliema.

Ghalkemm is-socjeta intimata tipprova tikkontendi illi ma kienx tort taghha li x-xoghlijliet twaqqfu, madanakollu xorta wahda hija responsabbli ghax-xogholijiet illi hija kienet qieghda taghmel, u dana certament fil-konfront ta' terzi innocenti, bhalma kienet il-lukanda Sliema Chalet Hotel, li ma kellha ebda involviment fit-twaqqif tax-xogholijet izda li spiccat soffriet hsarat ingenti rizultat ta' ingress ta' ilma mis-sit fejn kienet qieghda tahdem is-socjeta intimata".

7. Hu fatt li fejn persuna tallega li tkun garrbet hsara minhabba l-eghmil jew ommissjoni taghha, jehtieg li min jallega li garrab id-dannu jaghti prova tar-responsabbilta ta' dik il-persuna u li d-danni li garrab huma konsegwenza tal-eghmil jew ommissjoni.

8. Il-kawza hi dwar hsara li saret f'erbat ikmamar gewwa Sliema Chalet Hotel, 117, Triq it-Torri, Sliema fil-kors ta' kostruzzjoni f'sit biswit il-lukanda. Skont rapport tal-perit Alfred Grech (fol. 34) li ra l-hsara u ghamel rapport. Fih qal:

"The construction being carried out on the said adjacent site, was being carried out with an independent structure from that of the hotel. In fact an additional party wall was being constructed against that of the hotel. This resulted in a void being created between the two properties. The representative of the constructor indicated that a concrete edge beam was being cast across every floor.

It is my opinion that although the said edge beam constructed between the two party walls, closed to some extent the water infiltration, the fact that the building was halted over such a long period of time, water managed to penetrate into the void between the two party walls. This caused water infiltration into the hotel party wall, effecting the rooms in question which are located in the area where the construction had halted due the Stop and Enforcement Notice issued by MEPA".

9. Il-perit Grech ikkonferma r-rapport bil-gurament (fol. 15) u rega' rrepeta dak li kiteb fir-rapport:

> *"Meta mort hadt ritratti ma kien hemm ebda sinjali ta' water management. Il-bennejja kienu qed itellghu xi hajt. Huma kienu qed itellghu qoxra ta' appogg indipendenti u l-ilma tax-xita kienet qed tipperkola bejn iz-zewg hitan u ma kien sar xejn biex jilqa' din il-problema.*
>
> *B'hekk l-ilma dahal bejn iz-zewgt iqxur tal-hitan, xarrab il-hajt tal-appogg tal-Hotel Sliema Chalet u kkawza l-hsara li jiena innotajt fir-rapport tieghi"*.

L-opinjoni tal-perit Grech ma gietx kontradetta b'xi prova ohra.

10. Il-konvenuta ssostni li dak li gara ma kienx tort taghha, peress li bhala kuntrattur ma setghetx tkompli bix-xoghol ta' kostruzzjoni minhabba *Stop Notice* li l-Awtorita tal-Ippjanar harget fuq is-sit. Fil-fatt jirrizulta li:

    i. F'email datata 16 ta' Gunju 2010, il-perit Joseph Formosa (mid-ditta DeMicoli & Associates) gharraf lil George Xuereb (General Manager tal-konvenuta) li:

    > *"I am acknowledging your correspondence, and declare that* ***suspension of work was not from any Default of the Contractor.***
    >
    > ***Works had been stopped by MEPA since an amended application covering the works involved has not yet been approved by same MEPA***".

    Jonathan Borg, impjegat tal-konvenuta, ikkonferma li fid-19 ta' Mejju, 2010 kien mgharraf mis-superjuri tieghu li l-periti tal-progett kienu qalulhom li l-Awtorita tal-Ippjanar harget stop notice fuq is-sit ta' kostruzzjoni u ghalhekk kellhom jieqfu mix-xoghol (fol. 68).

ii. F'email datata 18 ta' Novembru, 2010 George Xuereb kiteb lill-perit Zammit Fenech:

> *"The Rain Water seepage to third party property, did not occur 'during the course of the Construction activities'. As you well know works on site have been suspended for the past 6 months I am informed by our Mr Jason Borg that without prejudice, we installed a sand/cement fillet along the third party wall, and hopefully this will stop any possible penetration of water"*.

iii. B'ittra datata 14 ta' Jannar 2011, il-perit Daphne Zammit Fenech (mid-ditta DeMicoli & Associates) gharrfet lill-konvenuta:

> *"…. On Thursday the 13th January 2011 MEPA gave a verbal confirmation that the permits required to resume works on site in accordance with the new submitted drawings have been approved and shell be issued in due course (subject to the payment of the relevant UIF by the client)"*.

11. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat l-attrici quddiem l-ewwel qorti ddikjarat (fol. 212):-

> *"Mhuwiex kontestat li kien hareg Stop Order mill-MEPA fid-19 ta' Mejju 2010 u li tnehha mbaghad fit-13 ta' Jannar 2011"*.

Posizzjoni li ma kellhiex tinbidel fl-istadju tal-appell fejn l-attrici qajmet id-dubju dwar hargitx *Stop Notice* ghaliex argumentat li ma ngiebet l-ebda prova taghha (ara twegiba li pprezentat ghar-rikors tal-appell).

12. Mill-provi hu evidenti li kien hemm dhul ta' ilma minhabba li fis-sit fejn kien qieghed isir zvilupp, ma ttiehdux prekawzjonijiet biex il-binja l-gdida tkun siggilata ghal kontra d-dhul ta' ilma fil-lukanda. Il-konvenuta ssostni li ma kellhiex htija ghal dak li gara peress li hi kienet twaqqfet milli tkompli bil-kostruzzjoni. Din m'hijiex skuza valida. Il-kuntrattur kellu d-dmir li qabel jitlaq mis-sit, jiehu prekawzjonijiet mehtiega. M'hemmx prova li l-ordni tal-Awtorita tal-Ippjanar kienet tinkludi wkoll prekawzjoni kontra d-dhul tal-ilma. Dan apparti li f'email datata 15 ta' Settembru, 2010 (fol. 89) li l-perit Formosa baghat lil Mladen Senic bil-kliem fuq: *"Attention Mr George Xuereb"*, ordna:

"You are kindly requested to carry out the following works urgently:

1. *Concreting the wall abutting with third party property on Ghar id-Dud Street;* ***making sure to seal gap against party wall to avoid water ingress to neighbors****;*
2. *Adjust the pavement and entrance ramp to the garage. The pavement should be inclined in a straight line, and the ramp slope downward from the straight line. You are requested to carry out this work as soon as possible since it is a hazard to pedestrians"*.

Dan ifisser li minkejja li l-konvenuta tghid li f'Mejju, 2010 twaqqfet milli tkompli bix-xoghol, xorta seta' jsir intervent biex jittiehdu mizuri sabiex ma ssirx hsara fil-proprjeta ta' haddiehor. Fil-fatt il-perit Formosa kien ordna lill-konvenuta sabiex isir siggillar ghal kontra l-perkolazzjoni ta' ilma. Hu minnu li l-perit Formosa xehed:

> *"Jien niftakar illi meta kien qed isir ix-xoghol darba minnhom inqalghet problema ma' gar iehor u mhux ma' Sliema Chalet Hotel, fejn waqt li wara li kien ghamlu s-sular kien dahal ftit ilma ghand dan il-gar l-iehor u allura ahna konna tajna struzzjonijiet lil G & P Borg biex meta itellghu s-sular li allura s-sular qed imiss mal-hajt tal-appogg jaghmlu sgoxx mal-parti tal-hajt tal-appogg sabiex l-ilma ma jiskulax l-isfel"*.

L-istess verzjoni ta meta xehed fis-seduta tat-18 ta' Jannar, 2016. Fil-kaz ta' Sliema Chalet Hotel, hu evidenti li dan ma sarx u hu evidenti li kien hemm bzonn li jsir. Tant setghu jittiehdu prekawzjonijiet indipendenti mill-ordni tal-Awtorita' tal-Ippjanar, li f'email li George Xuereb baghat lill-perit Daphne Fenech fit-18 ta' Novembru, 2010 kiteb:

> *"the Rain Water seepage to third party property, did not occur 'during the course of the Construction activities'. As you well know works on site have been suspended for the past 6 months* ***I am informed by our Mr Jason Borg that without prejudice, we installed a sand/cement fillet along the third party wall, and hopefully this will stop any possible penetration of water****"*.

Intervent li sar fi zmien meta kif rajna kien ghad hemm *in vigore* l-ordni tal-Awtorita'. Ghaldaqstant, li l-konvenuta targumenta li ma setghet taghmel xejn minhabba Stop Notice, mhi xejn ghajr skuza banali. M'ghandu jkun hemm l-ebda dubju li l-ordni tal-periti kien sabiex ma jkomplix isir zvilupp u mhux intervent minimu biex tigi protetta l-proprjeta ta' terzi. Dan apparti li jekk

verament kien hemm htiega ta' *go ahead* mill-Awtorita tal-Ippjanar, dan kellu jigi mfittex matul is-sajf 2010 u mhux wara li saret il-hsara.

13. Din il-qorti diga' kellha l-opportunita' taghti l-fehma taghha dwar id-dmir ta' kuntrattur qabel jitlaq minn sit ta' kostruzzjoni (ara sentenza l-Imhallef **V. Degeatano et vs S. Cordina et** tat-2 ta' Mejju, 2016). Il-kuntrattur ghandu dmir ta' diligenza u jizgura li fis-sit ma jhallix perikli li jistghu jikkagunaw hsara lil haddiehor. Wara kollox hu jkun qieghed jahdem fis-sit ta' kostruzzjoni u ghalhekk hi l-persuna fl-ahjar posizzjoni li tkun taf xi prekawzjonijiet hemm bzonn li jittiehdu sabiex ma ssirx l-hsara fil-proprjeta tal-girien. M'ghandux ikun li kuntrattur jipprova jfarfar mir-responsabbilta bl-iskuza li ma nghatatx ordni mill-periti nkarigati mill-progett sabiex jissiggilla l-fetha li kien hemm bejn iz-zewg hitan jew xi postijiet ohra minn fejn seta' jidhol ilma. Dan kien ovvju li hemm bzonn li jsir qabel jitlaq mis-sit jew ghallinqas wara li lejn l-ahhar tas-sajf l-ordni ta' sospensjoni kienet ghadha fis-sehh. F'kull kaz il-kuntrattur seta' dejjem iddiskuta x'hemm bzonn isir mal-perit Formosa. L-atteggament li ghaliex hemm *stop notice* ma jista' jsir xejn, m'huwiex ser isib il-protezzjoni ta' din il-qorti. Il-kuntrattur kellu dmir ikun pro-attiv u jizgura li fis-sit ma jithallewx perikli li huma prevedibbli li ser jikkagunaw lil girien. F'dan il-kuntest mhemmx prova li l-konvenuta qatt ikkomunikat mal-perit u qaltlu x'kien hemm bzonn li jsir sabiex ma ssirx hsara fil-proprjeta ta' haddiehor.

14. Hu minnu li l-perit Alfred Grech xehed:

> *"il-concrete edge beam hija intiza sabiex taghlaq il-gap bejn il-hajt tal-appogg u iehor… Il-kuntratt ma kellux access ghas-sit in kwistjoni ghax kien qed ikun ipprojbit illi jidhol"*.

Il-konvenuta f'paragrafu 12 tar-rikors ghamlet enfazi dwar dan. Pero' mhemmx prova li dan kien sar fis-sular li kien qieghed jinbena meta l-konvenuta nghatat ordni mill-perit Formosa sabiex tissospendi x-xoghol. Il-perit Grech zgur li ma jafx x'sar f'dak l-istadju li waqaf ix-xoghol ghaliex dahal fix-xena f'Marzu 2011, cjoe' meta aghmel *survey report*. Il-qorti tosserva wkoll kif certu fatti li ssemmew fis-*survey report* mhumiex fatti li jafhom il-

perit Grech imma huma ripetizzjoni ta' x'qallu haddiehor. Dik m'hijiex prova. Dan apparti li meta l-perit Grech mar on site (10 ta' Marzu, 2011) il-bini kien ilu minn Jannar 2011 li rega' beda, u l-kuntrattur kien diga' qieghed fil-hames sular.

15. Il-qorti tikkonkludi li kien hemm ommissjoni cara min-naha tal-konvenuta, b'konsegwenza ta' liema Sliema Chalet Company Limited garrbet hsarat fil-lukanda meta ghamlet ix-xita u pperkola l-lma. Ovvjament m'huwiex il-kompitu ta' din il-qorti sabiex tiddetermina jekk kienx hemm responsabbilta ta' haddiehor li mhuwiex parti fil-kawza.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-kumpannija konvenuta.

Anthony Ellul.