MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1061/1985/1

Aldo Laferla
vs
Albert Mizzi ghan-nom u in rappresentanza ta' Central Mediterranean Development Corporation Limited u b'digriet tas-7 ta' Awissu 1985 Dr. Paul Micallef u l-Prokuratur Legali George Scicluna gew nominati kuraturi deputati biex jirrappresentaw lill-assenti Louis Sala u b'digriet tas-7 ta' Awissu 1985 Dr. George Degaetano gie nominat kuratur deputat biex jirrappresenta lill-assenti Jim Greenwood u b'digriet tal-5 ta' Dicembru 1985 Dr. Paul Micallef gie sostitwit b' Dr. Joseph Azzopardi u b'digriet tas-17 ta' Ottubru 1986 Louis Sala assuma l-atti tal-kawza u gew mahruga l-kuraturi u b'nota tas-6 ta' Dicembru 1995 Dr. George Degaetano assuma l-atti tal-kawza minflok Louis Sala li jinsab imsiefer u b'digriet tat-3 ta' April 1998 gew kjamati fil-kawza Evan Debrincat u Patrick Vella ghan-nom ta' PDK Investments Limited

Il-Qorti,

CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ppremetta:

Peress illi l-attur huwa proprjetarju ta' Villa maghrufa bhala "The Leas", mibnija fuq plots numru 276 u 277 gewwa Santa Marija Estate, Mellieha, waqt li s-socjeta` konvenuta li zviluppat l-istess estate ghadha proprjetarja u hekk responsabbli ghat-toroq u gandotti ghad-defluss tal-ilma, u l-assenti Greenwood u Sala huma proprjetarji tal-vilel f'livell iktar gholi minn naha ta' lvant tal-villa ta' l-attur, li tircievi ghalhekk ix-xebgha tal-ilma mit-toroq u gandotti tal-konvenuti Mizzi nomine u mill-vilel ta' l-assenti Greenwood u Sala.

Peress illi minhabba n-nuqqas ta' kura fil-manutenzjoni u jew kostruzzjoni hazina tal-gandotti ghad-defluss ta' ilma u ta' dranagg, f'iktar minn okkazzjoni wahda, minhabba inondazzjoni provenjenti mit-toroq u mill-vilel tal-konvenuti, mhux biss ta' ilma izda anki ta' 'overflow' mid-dranagg, fil-bini fis-swimming pool u fil-mobili tal-villa tieghu.

Talab lill-Qorti biex il-konvenuti jigu kkundannati jew min minnhom li:

1. Ihallsu lill-attur dik is-somma li tigi likwidata bhala l-ammontanti tad-danni sofferti mill-attur bhala konsegwenza tal-istess inondazzjonijiet u dan fil-proporzjonijiet li jigu, jekk ikun hemm bzonn stabbiliti.

2. Jesegwixxu dawk ix-xogholijiet kollha li jirrizultaw necessarji biex tigi evitata r-ripetizzjoni tal-istess inondazzjonijiet, u dan fi zmien qasir li jigi lilhom iffissat.

3. Bl-awtorizzazzjoni lill-attur fin-nuqqas li jaghmel l-istess xogholijiet hu fil-proprjetajiet ta' l-istess konvenuti u bi spejjez taghhom; dejjem taht id-direzzjoni ta' perit li jigi ghal dan l-iskop nominat.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew imharrka ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, lista tax-xhieda, u dokumenti esibiti.

ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Dr George A Degaetano ghan-nom ta’ Jim Greenwood li eccepixxa:

1. Illi l-azzjoni tal-attur qatt ma tista’ ssehh fil-konfront tal-eccipjent ghar-raguni li, kif jirrizulta ampjament mill-istess att tac-citazzjoni, l-ilmenti jirrigwardaw l-allegat nuqqas ta’ manutenzjoni tat-toroq u gandotti u/jew difetti fil-kostruzzjoni taghhom li lkoll kienu u ghadhom responsabilita` tas-socjeta` konvenuta.

2. Illi minghajr pregudizzju tal-premess, il-villa tal-attur bis-swimming pool maghha jinsabu fil-qiegh tat-territorju maghruf bhala ‘Il-Wied ta’ Ghajn Zejtuna’ bil-konsegwenza naturali li, minhabba l-livell baxx u l-konfigurazzjoni tal-vallata, bilfors li f’xita eccezzjonali, l-ilmijiet jingemghu lejn l-inhawi tal-villa tal-attur.

3. Illi skond id-disposizjonijiet tal-Art 440 tal-Kodici Civili l-proprjeta` tal-attur trid tilqa’ l-ilmijiet provenjenti minn proprjetajiet li jinsabu f’livell aktar gholi.

4. Illi inoltre skond il-pattijiet tal-koncessjoni originali mis-socjeta` konvenuta a favur l-awtur tal-attur tal-proprjeta` ‘de quo’ l-art hekk trasferita giet soggetta ghas-servitu` passiv versu l-istess socjeta` tal-passagg tal-ilma.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ Dr George DeGetano noe.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Dr Joseph Azzopardi u l-Prokuratur Legali George Scicluna nomine ghall-assenti Louis Sala li eccepew:

Illi mhumiex edotti bil-fatti li taw lok ghal din il-kawza u kwindi irriservaw id-dritt li jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom fi stadju ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ Dr. Joseph Azzopardi u tal-P.L. George Scicluna.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Raymond Bonnici nominat mill-Bord ta’ Diretturi ta’ Central Mediterranean Development Corporation Limited biex jirrapprezenta lis-socjeta` f’din il-kawza li eccepixxa:

Illi dak li l-attur allega li gralu, jekk gralu, kien dovut ghall-pozizzjoni tal-fond tal-attur li qieghed f’terren accidentat taht gholja.

Is-socjeta` eccipjenti ma hix responsabbli la fil-fatt u l-anqas fid-dritt ghal dak li gara.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ Raymond Bonnici.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Louis Sala li eccepixxa:

1. Illi l-azzjoni tal-attur in kwantu diretta kontra l-eccipjent hija inammissibbli ghar-raguni, inter alia, li l-ilmenti allegati mill-attur li fuqhom tinsab bazata ic-citazzjoni jirrigwardaw essenzjalment jew difetti fil-kostruzzjoni tat-toroq f’Santa Marija Estate, Mellieha u l-gandotti tal-ilma jew f’xi nuqqas tal-manutenzjoni taghhom – li lkoll kienu u ghadhom responsabilita` tad-developers li huma s-socjeta` konvenuta.

2. Illi minghajr pregudizzju ghal-premess, meta l-attur akkwista l-villa tieghu kien jaf sewwa li kienet giet mibnija fuq plot f’posizzjoni fil-qiegh tal-vallata tat-territorju maghruf bhala ‘Il-Wied ta’ Ghajn Zejtuna’ l-Mellieha bil-konsegwenza naturali li, f’kazijiet ta’ xita eccezzjonali, l-ilmijiet minn naha ta’ fuq tal-vallata jingemghu lejn id-direzzjoni tal-villa tal-attur.

3. Illi inoltre skond id-disposizjonijiet tal-Art 440 tal-Kodici Civili l-proprjeta` tal-attur li kif inghad tinsab fil-livell baxx tal-vallata, trid tilqa’ l-ilmijiet provenjenti minn proprjetajiet li jinsabu f’livell aktar gholi.

4. Illi l-attur kien akkwista l-villa tieghu taht il-pattijiet u kondizzjonijiet tas-sub-koncessjoni originali imposti mis-socjeta` konvenuta fosthom tal-passagg tal-ilma u servizzi ohra fuq l-istess proprjeta`.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' Louis Sala.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Evan Debrincat li eccepixxa:

1. Illi l-azzjoni tal-attur kellha ssir biss fil-konfront tas-socjeta` konvenuta Central Mediterranean Development Limited (CENMED) u mhux fil-konfront tal-kontendenti l-ohra, stante li l-ilmenti kollha tal-attur jirrigwardaw il-kostruzzjoni u manutenzjoni tat-toroq u s-servizzi l-ohra ta' Santa Marija Estate, Mellieha, li minn dejjem kienu u sa issa baqghu, ir-responsabilita` ta' din is-socjeta`.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attur meta akkwista l-villa tieghu kien jaf sewwa li din inbniet mill-predecessur tieghu fil-qiegh tal-wied maghruf bhala 'Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna', u li minhabba sia l-livell baxx kif ukoll il-konfigurazzjoni tal-wied, kien evidenti li f'okkazzjonijiet rari ta' xita eccezzjonali, l-ilmijiet provenjenti mill-gholja ta' fuq bilfors jingemghu fil-qiegh tal-wied fl-inhawi tal-villa tal-attur.

3. Illi skond id-disposizjonijiet tal-Art 403 tal-Kodici Civili l-proprjeta` tal-attur trid tilqa' l-ilmijiet provenjenti minn proprjetajiet li jinsabu f'livell aktar gholi.

4. Illi fl-att koncessjoni sub-enfitewtika originali bejn CENMED u l-awtur tal-attur, gie espressament stipulat il-fond tal-attur kien soggett ghas-servitu` passiv versu s-socjeta` tal-passagg tal-ilma.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-kjamat in kawza Evan Debrincat.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` PDK Investments Limited li eccepiet:

Preliminarjament il-preskrizzjoni ta’ sentejn fil-konfront ta’ PDK Investments Limited ghal dak li jikkoncerna t-talba ta’ responsabilita` u kundanna ghal hlas ta’ danni.

Illi ma hemmx relazzjoni guridika bejn l-attur u PDK Investments Limited li xtrat il-proprjeta` snin wara li gara l-incident in kwistjoni minghand terzi.

Fil-meritu, fi kwalunkwe kaz PDK Investments Limited ma tista’ qatt tigi tenuta responsabbli ghal xi haga li hi l-anqas biss kellha x’ taqsam meta gara l-incident in kwistjoni.

Illi l-azzjoni tal-attur kellha ssir biss fil-konfront tas-socjeta` konvenuta Central Mediterranean Development Limited (CENMED) u mhux fil-konfront tal-kontendenti l-ohra, stante li l-ilmenti kollha tal-attur jirrigwardaw difetti fil-kostruzzjoni u manutenzjoni tat-toroq u s-servizzi l-ohra ta’ Santa Maria Estate, Mellieha, li minn dejjem kienu, u sa issa baqghu, ir-responsabilita` ta’ din is-socjeta`.

Illi minghajr pregudizzju ghal-premess, l-attur meta akkwista l-villa kien jaf sewwa li din inbniet mill-predecessur tieghu fil-qiegh tal-wied maghruf bhala ‘Il-Wied ta’ Ghajn Zejtuna’, u li minhabba, sia l-livell baxx kif ukoll il-konfigurazzjoni naturali tal-wied, kien evidenti li f’okkazzjonijiet rari ta’ xita eccezzjonali, l-ilmijiet provenjenti mill-gholja ta’ fuq bilfors jingemghu fil-qiegh tal-wied fl-inhawi tal-villa tal-attur.

Illi skond id-disposizjonijiet tal-Art 403 tal-Kodici Civili, il-proprjeta` tal-attur trid tilqa’ l-ilmijiet provenjenti minn proprjetajiet li jinsabu f’livell aktar gholi.

Illi fl-att koncessjoni sub-enfitewtika originali bejn CENMED u l-awtur tal-attur, gie espressament stipulat il-fond tal-attur kien soggett ghas-servitu` passiv tal-passagg versu tal-ilma versu s-socjeta` koncedenti u s-sucessuri taghha.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda ta’ PDK Investments Limited.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

PROVI:
Rat il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku AIC David Pace u l-perit legali Dr Edgar Depasquale fejn ikkonkludew li din il-Qorti, prevja li tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Avukat Dr. George A. Degaetano nomine u tal-konvenut Louis Sala u prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut Albert Mizzi nomine:

Tilqa’ l-ewwel talba attrici fil-konfront biss tal-konvenut Albert Mizzi nomine u tikkundanna lill-istess sabiex ihallas lill-attur is-somma ta’ Lm130 bhala danni sofferti mill-istess attur b’ konsegwenza tal-incident tal-1 ta’ Jannar 1985.

Tilqa’ t-tieni talba attrici fil-konfront biss tal-konvenut Albert Mizzi nomine u tikkundanna lill-istess sabiex jezegwixxi dawk ix-xogholijiet kollha ta’ manutenzjoni regolari sabiex is-sistema jibqa’ jiffunzjona adegwatament u sabiex tigi evitata ripetizzjoni tal-inondazzjonijiet in kwisjoni.

Tilqa’ t-tielet talba attrici fil-konfront biss tal-konvenut Albert Mizzi nomine u tawtorizza lill-attur fin-nuqqas li jaghmel l-istess xogholijiet hu fil-proprjeta` tal-istess konvenut nomine u bi spejjez tieghu taht id-direzzjoni ta’ perit nominat ghal dan l-iskop mill-Qorti.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Addizzjonali Dr. Mark Chetcuti (fol 289 et) assistit mill-Periti Teknici l-Perit Arkitett Rene` Buttigieg u mill-Perit Arkitett Joseph Jaccarini li fiha gie konkluz li l-attur sofra hsara minn ilmijiet zejda li nizlu fil-propjeta` tieghu liema hsara fl-opinjoni tal-Periti Teknici kienet dovuta ghal nuqqas ta’

pjanar ta' dranagg adegwat ghall-massa tal-ilma li tinzel fil-parti tat-triq li tissovrasta l-propjetajiet ta' Sala u Greenwood u mbaghad tal-attur. Hassew li anke xita qawwija ta' siegha tikkreja massa ta' ilma li l-komunikazzjonijiet ezistenti m' humhiex bizzejjed biex jaffrontawh. Ix-xita li nizlet fil-11 u 16 ta' Jannar 1985 ma kenitx wahda anormali u ma kenitx il-kagun tal-hsara wahedha. Is-sistema tad-drenagg li ghamlet id-ditta konvenuta hi pregudikata bil-manutenzjoni tat-toroq. Il-massa tal-ilma li tinzel mill-inhawi b' velocita` kbira hu verusimili li t-toroq jinqalghu jekk mhux mantenuti – kif qalet il-Prim' Awla fis-17 ta' Mejju 1902 fil-kawza Costantino Fenech noe vs Camillo Gatt noe "in materia di danni il concetto di caso fortuito viene meno quando per la loro effetwazione concorre il fatto, positivo o negativo dell' uomo". Responsabbilta` tal-attur ghax-xogholijiet minnu maghmula jekk bl-istess xogholijiet aggrava sitwazzjoni li kkawzat il-hsara u fil-fehma tal-periti teknici l-pool ma kienet ta' ebda xkiel u ma kkontribwietx ghall-hsara u bl-istess mod anqas ir-rampi li saru quddiem il-vilel ta' Sala u Greenwood biex ma jidholx l-ilma fil-propjetajiet taghhom ma jaffettwa. Il-konvenuti Sala u Greenwood u llum is-successuri taghhom fit-titolu ma jistghux jitqiesu responsabbli bl-ebda mod ghal dak li gralu l-attur ghax ma ghamlu xejn biex jigi krejat l-istat ta' fatt dannuz. Dr. Chetcuti sostna li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fil-konfront biss tas-Central Mediterranean Development Corporation Limited.

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Teknici Addizzjonali l-Periti Joseph Jaccarini u Rene` Buttigieg li fiha sostnew li dak li sofra l-attur kien dovut ghan-nuqqas fl-ippjanar ghall-isfog adegwat tal-ilma tax-xita, f'kull stagun, u aktar u aktar meta eccezzjonalment tista' taqa' xita hafna aktar qawwija. Dan l-istat ta' fatt kien ukoll aggravat minn nuqqas ta' manutenzjoni adegwata, li s-socjeta` konvenuta kienet obbligata taghmel, kif imsemmi fil-kuntratti tat-trasferiment.

Qablu mal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom l-ewwel perit tekniku, A.I.C. David Pace fir-relazzjoni minnu pprezentata flimkien mal-Perit Legali Dr. Edgar

Depasquale. Sostnew li s-socjeta` konvenuta ghandha tigi kostretta, fl-interess taghha stess, tistudja bir-reqqa x'jigri fil-lokal waqt l-istagun tax-xita, b' konsiderazzjoni wkoll ghas-suggerimenti taghhom, biex tigi pprovvduta sistema ta' katusi li jghinu biex l-ilma ma jkomplix jingabar fl-aktar post baxx, quddiem il-proprjeta` tal-konvenuti Greenwood u Sala, u biex dak li hemm jingabar, jiddefluwixxi b' mod ahjar ghall-livelli aktar 'l isfel u jghamlu dawk il-provvedimenti necessarji biex jitnaqqas l-ammont ta' ilma, "run-off" li jista' jidhol fil-lokal tal-Estate minn bnadi ohra li ma jiffurmawx parti mill-istess Estate.

KONKLUZJONIJIET:

Illi jirrizulta li d-ditta konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited zviluppat l-estate ta' Santa Marija. Hi akkwistat l-enfitewsi temporanji tal-area kollha fl-1963 u bejn l-1967 u l-1968 ittrasferiet is-sub-enfitewsi temporanja tal-plots 427 u 428 lill-aventi kawza tal-konvenuti Greenwood u Sala u Plots 276 u 277 lill-aventi kawza tal-attur. Huma relevanti l-Artikoli 3, 4 u 7 li kienu inkluzi fil-ftehim. Irrizulta li l-propjeta` tal-attur sofriet danni kagjunati minn ilmijiet li nizlu fil-propjeta` tieghu mit-triq. Irrizulta li kawza tan-nuqqas ta' pjanar tajjeb u manutensjoni tat-toroq l-attur sofra danni. Il-hsara grat minhabba nuqqas ta' pjanar tad-drenagg adegwat ghall-massa ta' ilma li tinzel u ghalhekk ghandhom jittiehdu rimedji mis-socjeta` Cenmed.

Illi s-socjeta` konvenuta Cenmed eccepiet li dak li gara lill-attur kien dovut ghall-pozizzjoni tal-fond tal-attur li kien qieghed f' terren accidentat taht gholja. Illi din il-Qorti tichad din l-eccezzjoni minhabba li irrizulta li l-kawza tal-hsarat tal-propjeta` tal-attur kienet dovuta ghal pjanar mhux adegwat tat-toroq tal-estate kif ukoll ghal nuqqas ta' manutensjoni.

Dwar it-tieni eccezzjoni tal-istess socjeta` li s-socjeta` mhix responsabbli la fil-fatt u anqas fid-dritt ghal dak li gara mhix sostenibbli minhabba l-fatt li tali eccezzjoni giet moghtija minghajr ma fil-verita` spjegat jew indikat ir-raguni ghaliex m' ghandux ikun hemm responsabbilta` tal-eccipjenti. Fil-fatt irrizulta li r-responsabbilta` kienet propju

tas-socjeta` Cenmed u ghalhekk din il-Qorti tichad ukoll din it-tieni eccezzjoni.

Jim Greenwood, Louis Sala u Evan Debrincat fl-ewwel eccezzjoni taghhom u P.D.K. Investments Limited fir-raba' eccezzjoni taghha eccepew li l-ilmenti jirrigwardaw nuqqas ta' manutensjoni tat-toroq u gandotti u difetti fil-kostruzzjoni taghhom li lkoll kienu responsabbilta` tas-socjeta` konvenuta u ghalhekk l-azzjoni ma setghetx tirnexxi fil-konfront taghhom. Gie ppruvat fil-kors tal-kawza li bhala stat ta' fatt in-nuqqas kien propju kif eccepit u ghalhekk il-Qorti tilqa' din l-eccezzjoni. Ma hux il-kaz li tezamina l-eccezzjonijiet l-ohra.

Ghal dawn il-motivi peress li jirrizulta li l-attur sofra danni u li dawn gew kawzati mill-agir tad-ditta Central Mediterranean Development Corporation Limited tikkundanna lill-istess socjeta` thallas lill-attur is-somma ta' Lm130 bhala danni sofferti mill-istess attur b' konsegwenza tal-incident tal-1 ta' Jannar 1985.

Tilqa' wkoll it-tieni talba attrici fil-konfront tal-istess socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited u tikkundanna lill-istess socjeta` biex tezegwixxi dawk ix-xogholijiet kollha ta' manutensjoni regolari sabiex is-sistema jibqa' jiffunzjona adegwatament u sabiex tigi evitata ripetizzjoni tal-inondazzjonijiet imsemmija u dan fi zmien tliet xhur mill-lum.

Tilqa' wkoll it-tielet talba attrici fis-sens li tawtorizza lill-attur biex fin-nuqqas li jsir l-istess xoghol indikat fir-relazzjonijiet peritali ikun awtorizzat li jaghmilhom hu in segwitu ta' rikors specifiku u b' nomina ta' perit ghal dan l-iskop u dan bi spejjez tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited.

Spejjez tal-kawza jithallsu zewg terzi (2/3) mis-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited, u parti minn disgha (1/9) kull wiehed mill-attur, Greenwood, u Sala.

< Sentenza Finali >

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