MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tad-9 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 552/1971/1

Louis Pisani

vs

Victor Vella

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-5 ta' Gunju 1971 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi huwa nkariga lill-konvenut biex jaghmel xoghol ta' bini fi New Street, off Our Lady of Sorrows Street, Pieta' skond ftehim li giet accettat mill-konvenut u li qed jigi ezibit u markat Dok "A".

Illi x-xoghol tat-travi u tas-soqfa kellu jsir skond istruzzjonijiet li jinghataw lill-konvenut mill-Perit inkarigat,

diversament u hemm hajt tal-bitha mibni bla pedamenti u hemm nuqqas ta’ mursali fil-facciata.

Illi skond l-istess ftehim f’dan il-kaz ix-xoghol kellu jigi mhott a spejjes tal-konvenut.

Talab li din il-Qorti:

(i) Tiddikjara li x-xoghol fi New Street off Our Lady of Sorrows Street, Pieta li l-konvenut kellu jaghmel fuq inkarigu tal-attur ma sarx skond il-ftehim u skond l-istruzjonijiet moghtija mill-Perit inkarigat,

(ii) Tikkundanna lill-konvenut jiddemolixxi x-xoghol in kwistjoni u jirrikostitwixxi l-istess skond il-ftehim u l-istruzzjonijiet peritali, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat minn dina l-Qorti u fin-nuqqas l-attur jigi awtorizzat jaghmel dan hu a spejjes tal-konvenut, previa okkorrendo in-nomina ta’ periti.

Bl-ispejjes komprizi dawn tal-ittra ufficjali kontra l-konvenut mharrek ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

Illi t-talba tal-attur hi nfondata fil-fatt u fil-ligi, peress li x-xoghol mhux difettuz u m’hemm l-ebda perikolu, u sar skond is-sengha, u sar ftehim dwar riduzzjoni fil-prezz tax-xoghol ghal xi divergenzi.

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonjiet tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat il-verbal tal-25 ta' Gunju 1971 u dawk sussegwenti fejn il-Qorti giet infurmata li kien hemm possibilita` ta' transazzjoni;

Rat id-digriet tad-29 ta' Ottubru 1971 fejn il-kawza giet differita sine die u d-digriet tas-27 ta' April 1972 li permezz tieghu giet riappuntata;

Rat il-verbal tas-27 ta' April 1972 fejn gie dikjarat li din il-kawza tiddependi minn kawza ohra pendenti fil-Prim'Awla;

Rat id-digriet tal-5 ta' April 1973 li permezz tieghu l-kawza giet diferita sine die u d-digriet tas-17 ta' Lulju 1974 fejn giet mill-gdid riappuntata;

Rat id-digriet tat-30 ta' Marzu 1976 fejn il-kawza giet differita ghal darb'ohra sine die peress li kien hemm appell pendenti u d-digriet tas-26 ta' Gunju 1987 li permezz tieghu l-kawza giet riappuntata;

Rat id-digriet tas-6 ta' Mejju 1988 fejn gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar it-talba jew it-albiet attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tad-29 ta' Marzu 1993 li permezz tieghu gie revokat l-inkarigu ta' l-A.I.C. David Pace u gie sostitwit ghalih l-A.I.C. Rene` Buttigieg;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri pprezentata fl-10 ta' Jannar 1994 fejn il-konvenut qal:

Illi l-mertu tal-kawza odjerna diga` gie deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Victor Vella vs Louis Pisani" (Citaz. Nru. 2/72) tal-24 ta' Novembru 1986 u ghalhekk qed tigi eccepita r-"res judicata".

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-digriet ta' l-14 ta' Frar 1994 fejn, in vista tal-eccezzjoni ulterjuri, gie ordnat li jigi allegat il-process imsemmi fl-ismijiet "Victor Vella vs Louis Pisani" (Citaz. Nru. 2/72) deciza fl-24 ta' Novembru 1986 mill-Appell u s-sentenza relattiva;

Rat l-atti ta' l-imsemmi process;

Rat is-sentenza preliminari moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-21 ta' Ottubru 1994 li permezz taghha giet michuda bhala nfondata l-eccezzjoni ta' *res judicata* sollevata mill-konvenut bin-nota ta' eccezzjonijiet tieghu ulterjuri msemmija, bl-ispejjez kontra l-konvenut eccipjent;

Rat id-digriet tad-19 ta' Gunju 1998 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Philip Sciberras bhala perit legali;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku debitament mahluf fil-21 ta' Mejju 1999;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali debitament mahluf fil-15 ta' Gunju 1999;
Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-attur kien inkariga lill-konvenut biex jaghmillu xoghol ta' kostruzzjoni fuq bicca art fi New Street off Our Lady of Sorrows Street, Pieta`. Ghal dan il-ghan sar ftehim bil-miktub bejn il-partijiet li kopja tinsab esebita bhala Dok. A a fol. 4 tal-process.

Meta l-attur xehed fid-19 ta' Gunju 1989 spjega li l-ilmenti tieghu kienu jirrigwardaw il-hxuna tas-soqfa peress li kellhom ikunu ta' hxuna aktar minn 6" u t-travi tal-basement li ma kinux imqabbdin fil-hxuna tas-soqfa. Dwar il-hajt tal-bitha li fic-citazzjoni qal li kien bla pedamenti, l-attur xehed li dan gie rinforzat mill-konvenut u ghalhekk ma kellux aktar ilment. Dwar il-mursalli fil-faccata li dwarhom l-attur fic-citazzjoni lmenta li kien hemm nuqqas taghhom, l-attur xehed li dawn kienu fis-sular tal-mezzanin li huwa biegh. Ghalhekk jidher li l-ilmenti pendenti tieghu kienu dwar il-hxuna tas-soqfa u t-travi.

L-A.I.C. Joseph Jaccarini, li kien jiehu hsieb il-bini ta' l-attur li dwaru kien firmatarju l-A.I.C. Frederick Doublet, ikkonferma li l-hxuna tas-soqfa ma kenitx kif iddisinjati

izda li t-travi kienu ddisinjati bhala Tee beams u meta spezzjonahom sab li kienu saru kif kien iddisinjahom. Jirrizulta li huwa mar fuq il-post flimkien mal-perit Doublet u ghamlu elenku tax-xoghol rimedjali li kellu jsir konsistenti f'addizzjoni fil-hxuna tas-soqfa, kolonni u travi addizzjonali.

Il-konvenut accetta li jaghmel ix-xoghol rimedjali izda l-attur ma qabbdux biex jaghmillu dan ix-xoghol. Fis-seduta peritali tad-19 ta' Ottubru 1993 l-attur xehed li fl-1982 ghamel xoghol ta' rfid bit-travi u pilastru kif tah parir jaghmel certu Spiteri draughtsman ma' Mortimer & Degiorgio. Qabel ma beda x-xoghol ma avzax lill-konvenut peress li kien hemm din il-kawza pendenti u kien mghaggel biex jikri. Nonostante tali xoghol rimedjali, illum ghadu qieghed jinsisti li l-post jigi demolit u jinbena sew.

Issa fil-kawza bejn l-istess partijiet izda fl-ismijiet inversi (Citaz. Nru. 2/1972) u li Victor Vella (il-konvenut odjern) intavola biex Louis Pisani (l-attur odjern) jigi kkundannat ihallsu bilanc ta' prezz ghax-xoghol minnu esegwit (deciza fl-ewwel istanza fit-3 ta' Marzu 1976 u kkonfermata fl-appell fl-24 ta' Novembru 1986), il-perit tekniku f'dik il-kawza l-A.I.C. Andre` Zammit ikkunsidra d-difetti fix-xoghol esegwit minn Victor Vella u ghal dan naqqaslu mill-ammont minnu pretiz. Fir-relazzjoni tieghu kkonferma li l-hxuna tas-soqfa hija inqas minn dik specifikata izda ma kkonfermax id-difett pretiz mill-attur fit-travi li allegatament ma gewx mahduma skond id-disinji.

Il-perit tekniku f'din il-kawza jikkummenta hekk fir-relazzjoni tieghu:

"Illi f'dik il-kawza [Citaz. Nru. 2/1972] l-attur odjern ma kienx qajjem il-kwistjoni odjerna li x-xoghol sar tant hazin li kien jehitge li l-post jigi demolit u rikostruwit fil-parti tieghu fejn ix-xoghol sar hazin jew mhux skond il-ftehim jew skond l-istruzzjonijiet moghtija mill-perit inkarigat izda qal li 'l-elf lira danni li qieghed nippretendi … kien dovut ghal fatt li billi [il-konvenut] ma ghamilx it-travi mqabbdin mas-saqaf u tal-hxuna ordnata mill-perit, il-periti kienu ordnaw li jsiru xi hitan u travi, li kienu ser itellfuni mill-ispazju.

Dawn ix-xoghlijiet ma kinux saru ghax ma konniex ftehemna fuq dan l-indennizz, u fil-fatt it-travi kienu ser ikun saru ta' xejn."

U jkompli:

"L-esponent huwa tal-opinjoni li l-attur naqas milli jipprova li bid-difetti minnu ndikati, il-post jista' jiggarraf, u li f'dak il-kaz, kien ikun ghaldaqstant mehtieg li jigi demolit u jerga' jinbena sew, kif qed jippretendi.
Fl-opinjoni tal-esponent tirrizulta sitwazzjoni diversa minn dik pretiza mill-attur.

Il-post infatti, ilu mibni sa minn qabel is-sena 1971, u ghalhekk mill-inqas 28 sena u la kien fih konsenturi meta spezzjonat mill-perit tekniku Andre` Zammit fit-8 ta' Gunju 1972, u lanqas ma jindika sitwazzjoni ta' periklu, fiz-zminijiet prezenti, kif seta' jikkonstata l-esponent waqt l-accessi minnu mizmuma.

Illi inoltre fil-kors tal-kawza sar xoghol rimedjali fih, ta' rinforz, u l-istess postijiet tant ma kinux kunsidrati perikoluzi li l-mezzanin kien gie trasferit, cirka fis-sena 1970, waqt li t-terran baqa' f'idejn l-attur u jigi minnu uzat, kif konstatat waqt l-access mill-esponent …."

Ghalhekk il-perit tekniku kkonkluda li:

"mehuda in konsiderazzjoni s-suespost, u partikolarment id-dikjarazzjoni tal-perit Joseph Jaccarini li kien inkarigat mix-xoghol minnu ddisinjat u esegwit taht is-supervizjoni tieghu, li 'l-factor of safety tas-soqfa kien gholi bizzejjed biex jissalvagwardjahom', huwa tal-opinjoni li l-attur naqas li jissostanzja u jipprova l-pretensjoni tieghu li l-post minhabba d-difetti jehtieg li jigi demolit u jinbena sew mill-gdid."

Konsegwentement esprima l-fehma li filwaqt li l-ewwel talba attrici timmerita li tigi milqugha, it-talbiet l-ohra ghandhom jigu michuda.

Il-perit legali ezamina fil-fond il-kwistjoni mill-ottika guridika u ssottometta hekk:

"(17) Ma jkunx inopportun f'dan l-istadju illi jsiru dawn is-senjalazzjonijiet importanti:-

(i) Il-kuntratt ta' appalt datat 30 ta' Novembru 1967 (esebit mill-attur a fol. 4 u mill-konvenut fil-kors tad-deposizzjoni tieghu quddiem il-Qorti) jipprovdi 'inter alia' illi l-konvenut qua bennej obbliga ruhu li jirranga d-difetti a spejjez tieghu f'kaz li l-Perit jiddikjara li x-xoghol mhux skond is-sengha jew sar hazin;

(ii) Imkien dan il-ftehim ma jipprovdi ghall-demolizzjoni u/jew hatt tal-post kollu u rikostruzzjoni 'ex novo' tieghu, kif hekk qieghed jinsisti dwaru l-attur. Dan il-pass drastiku, del resto, lanqas gie suggerit mill-ebda Perit li ezamina l-fond, kompriz il-Perit Tekniku fil-kawza fl-ismijiet inversi u/jew mill-Periti nkarigati mill-istess attur biex joffrulu soluzzjonijiet.

Dippju' kif mistqarr mill-Perit Jaccarini l-"' factor of safety' tas-soqfa kien gholi bizzejjed" u b'hekk ma kienx fi stat ta' rovina anke parzjali li b'konsegwenza kienet tinnecessita demolizzjoni.

Fil-verita' s-soluzzjonijiet offruti kienu li jsiru xogholijiet rimedjali.

(iii) "Marte proprio", l-attur, fil-kors tal-kawza odjerna, u minghajr ma qaghad jistenna l-ezitu taghha, jew b'ordni preventiva tal-Qorti, qabad u ezegwixxa xoghol ta' rfid fil-post tieghu bit-travi u pilastru. "Ex confessis', l-attur jammetti li dawn saru fl-1982 ghax ried jikri l-post, kif hekk fil-fatt ghamel fl-1983, ghall-erba' snin si segwitu.

(iv) Minflok ma zamm mal-kelma tal-ftehim inkombenti b'obbligu fuq il-bennej u li wara kollox kien accetta li jaghmilhom, l-attur qabad u nkariga bennej iehor biex proprju jaghmel ix-xogholijiet rimedjali suggeriti.

(18) Dan kollu fuq espost iwassal ukoll ghall-aspetti ohra ta’ indoli legali ‘in subjecta materia’:-

(i) L-appaltatur ghandu jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b’mod li ’l quddiem juri difetti. – “Mario Blackman – VS – Carmelo Farrugia, et noe.” App. Kumm. 27 ta’ Marzu 1972;

(ii) Jekk dak li xehed dwaru l-konvenut ghandu jitwemmen u cioe’ ghal dak li jikkoncerna l-fatt li hu segwa l-istruzzjonijiet tal-Perit responsabbli mix-xogholijiet, allura trid tinzamm distinzjoni bejn id-difett tal-lavorazjoni tal-appaltatur u d-direzzjoni tal-Perit. – (Vol. XXXVII p. III p. 883);

(iii) Minn naha l-ohra l-attur kommittent bhala l-persuna allegatament danneggjata ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ragonevoli biex inaqqas il-hsara u jimmitiga t-telf subit. (“Joseph Aquilina - VS - Emanuele Schembri ”, App. Civ. 24 ta’ Jannar 1969.

Ma jistax ghalhekk jippretendi illi minflok xogholijiet rimedjali tigi ordnata d-demolizzjoni tal-fond kollu u l-bini mill-gdid tieghu. Il-principju regolanti materji ta’ rizarciment huwa dak biss li jirrientegra lid-danneggjat fil-patrimonju tieghu minn kull konsegwenza ekonomika vera ta’ l-event dannuz jew tad-difetti riskontrati fil-haga jew fis-servizz jew xoghol lilu prestat.

Fuq kollox, kif ga’ gie osservat, din il-preferenza ta’ l-attur – twaqqigh tal-post -rikostruzzjoni tieghu - ma tinsab konfortata jew sostenuta minn l-ebda valutazzjoni teknika.

(iv) Jifdal, imbaghad, din il-konsiderazzjoni. Meta l-attur stess ghazel li jgieghel lill-konvenut allegatament inadempjenti biex jezegwixxi l-obbligazzjoni tieghu – dik tal-ezekuzzjoni tax-xogholijiet rimedjali konformement mal-ftehim – ma setax imbaghad l-istess attur jonqos fil-kors tal-kawza milli jipprosegwixxi fuq dan l-istess binarju biex minflok jiddeciedi minn rajh li jaghmel l-istess xogholijiet permezz ta’ bennej iehor; ‘multo magis’,

imbaghad, meta l-konvenut appaltatur kien accetta li jezegwihom huwa stess.

(19) Meta huwa elegga din it-triq allura bhala titolar ta’ dritt jista’ jitqies fic-cirkostanza kongruwi illi huwa gie, bl-att tieghu, li rrinunzja ghall-prosegwiment tad-dritt li kellu di fronte ghall-konvenut u ma jistax aktar jippretendi kundanni kontra dan.

(20) In rijassunt ghalhekk l-esponenti jissottometti illi, salv il-konsiderazzjonijiet tal-Perit Tekniku,:-

(i) l-ewwel talba dikjaratorja ghandha tigi akkolta anke ghaliex ga’ gie stabbilit mill-Perit Tekniku Andre’ Zammit fil-kawza l-ohra illi fir-rigward tal-hxuna tas-soqfa anqas minn dik specifikata, dan huwa difett reali li gie konstatat u konfermat minnu;

(ii) it-tieni u t-tielet talbiet ghandhom jigu respinti billi:-

(a) id-difetti ma humiex tali li jikkonducu ghal rovina, anke parzjali, tal-fond jew ghan-nuqqas ta’ stabbilita’ tieghu;

(b) il-partijiet kienu ga’ kkonkordaw fil-kuntratt u ghalhekk dan jikkostitwixxi ligi ghalihom bhala l-partijiet kontraenti, ex Artikolu 992 Kodici Civili – illi f’kaz ta’ difetti jew xoghol dikjarat mhux skond is-sengha, il-bennej jesegwixxi x-xogholijiet rimedjali;

(c) l-ebda konsulent tekniku ma ddikjara li dawn id-difetti jew nuqqasijiet ghandhom jigu rimedjati bid-demolizzjoni tal-fond;

(d) skond l-ispirtu tal-ligi d-danneggjant ghandu jwiegeb biss fil-misura tal-kolpa lilu attribwita u mhux kif mod iehor ihoss jew jippretendi li ghandu jkun l-attur.”

Mas-suespost din il-Qorti m'ghandha xejn aktar x'izzid. Difatti minn dak kollu li ntqal qabel u minn ezami li l-Qorti ghamlet tal-provi kollha prodotti, hi sodisfatta li l-perit

legali ghamel analizi korretta tal-pozizzjoni guridika fid-dawl tal-fatti rizultanti u ghalhekk taghmel taghha l-konkluzjonijiet minnu raggunti li huma wkoll il-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba attrici u ghalhekk tiddikjara illi x-xoghol esegwit mill-konvenut ma sarx minnu kollu skond il-ftehim u skond l-istruzzjonijiet moghtija mill-perit inkarigat, izda tichad it-tieni u t-tielet talbiet attrici. Bl-ispejjez li jithallsu zewg-terzi mill-attur u terz mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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