MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1666/1992/1

Carmelo sive Charles Dimech
Vs
John Borg, John Borg u Philip Azzopardi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Casanova Developers Limited, u George Cassar u Francis Fenech ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' F&C Construction Limited

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Peress illi l-attur huwa proprjetarju ta' immobbli konsistenti f'blokk ta' flats li jgib l-isem Eastbourne Flats go Blacktail Street, San Pawl il-Bahar, inkluz il-bar u restaurant li hemm taht l-istess flats li jgib l-isem Golden Star Bar.

Peress illi l-konvenuti John Borg u s-socjeta' konvenuta Casanova Developers Limited ghamlu xoghol ta'

kostruzzjoni fi proprjeta taghhom adjacenti ghal dik ta’ l-attur fuq imsemmija u oltre dan inkarigaw lis-socjeta’ konvenuta l-ohra F & C Construction Limited taghmilhom xoghol iehor ta’ kostruzzjoni fl-istess proprjeta taghhom.

Peress illi b’risultat ta’ dan ix-xoghol ta’ kostruzzjoni l-imsemmija proprjeta ta’ l-attur giet dannegjata u l-attur sofra danni kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Peress illi l-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli ghal dawn id-danni li sofra l-attur.

Peress illi interpellati sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni l-konvenuti baqu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti l-ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m’ghandux minn din il-Qorti:-

1. Jigi dikjarat u deciz illi b’rizultat ta’ l-imsemmi xoghol ta’ kostruzzjoni li sar fil-proprjeta tal-konvenut John Borg proprio u tas-socjeta’ konvenuta Casanova Developers Limited mill-konvenuti kif fuq inghad giet danneggjata u saret hsara fil-proprjeta ta’ l-attur fuq indikata u per konsegwenza l-istess attur sofra danni li ghalihom huma solidament responsabbli l-konvenuti kollha jew min minnhom.

2. Jigu likwidati dawn id-danni okkorrendo bl-assistenza ta’ perit nominand.

3. Jigu l-konvenuti, jew min minnhom, solidament ikkundannati jhallsu lill-attur din is-somma hekk likwidata in linea ta’ danni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra bonarja ta’ l-4 ta’ Novembru 1992 u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut John Borg proprio li biha eccepixxa:

Illi huwa bl-ebda mod ma kkawzata l-ebda hsara lill-attur billi x-xoghol ma sarx minnhu imma sar kollu mis-socjetajiet konvenuti ghall-agir ta’ min huwa ma jirrispondix.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta Casanova Developers Limited li biha eccepiet:

Illi huma bl-ebda mod ma kkawzaw l-ebda hsara lill-attur billi x-xoghol ma sarx minnhom imma sar kollu mis-socejta konvenuta F & C Construction Limited li kienu kuntratturi ghall-bini ta’ dan l-appogg u ghall-agir ta’ min huma ma jirrispondux.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta F&C Construction Limited:

1. Illi l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju billi mhumiex il-legittimi kontraditturi.

2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-eccipjenti li kienu mqabdin biex jaghmlu x-xogholijiet ta’ kostruzzjoni mill-basement l’fuq, ma kellhomx x’jaqsmu ma iskavar u tqattiegh ta’ blat, li skond ic-certifikat ezibit mill-attur Dok A, huma l-kawza tal-allegati hsarat u danni.

3. Illi l-eccipjenti ezegwew ix-xogholijiet taghhom skond l-arti u s-sengha u taht id-direzzjoni u supervizjoni ta’ arkitett u inginier civili u ghalhekk ma jistghux ikunu responsabbli ghad-danni ta’ terzi.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-A&CE Frederick Doublet minnu debitament mahlufa fl-udjenza tas-6 ta’ Novembru 1996 [Fols.62-196];
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Illi l-attur huwa propretarju tal-immobbi konsistenti fi blokk ta' appartamenti bl-isem Eastbourne Flats go Blacktail Street, San Pawl il-Bahar, inkluz il-bar u restaurant sovrastanti bl-isem Golden Star Bar. Waqt li kien qed isir xoghol ta' kostruzzjoni fil-plot adjacenti mill-konvenut John Borg proprio et nomine, kif ukoll mis-socjeta' konvenuta F&C Construction Limited inkarikata mill-konvenuti l-ohra, saret hsara fil-proprjeta' tal-attur, deskritta dettaljatament mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tieghu [Appendix Fol.136] u kwantifikata minnu fl-ammont globali ta' Lm2,862.23, li skond l-istess perit, Lm417.98 minnhom ghandhom jithallsu mill-socjeta' konvenuta F&C Construction Limited, filwaqt li l-kumplament ta' Lm2,444.98 ghandhom jithallsu mill-konvenuti John Borg u mis-socjeta' Casanova Developers Limited [Fols.237-138].

Illi mill-provi u mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku rrizulta li l-parti l-kbira tad-danni kienu rizultat tal-iskavar, vicin u anke that, il-pedamenti tal-proprjeta' tal-attur bi vjolazzjoni manifesta tal-Artikolu 439 Kap.16 li jimponi distanza legali ta' 76 centimetru mill-hajt divizorju, f' kaz ta' eskavazzjoni. Irrizulta wkoll li dan l-iskavar sar minn John Borg proprio flimkien ma' xi haddiema inkarigati minnu. Illi l-Perit Tekniku kkonstata u kkonkluda li parti mill-hsara li sofra l-attur fil-fond tieghu saret mill-konvenuta F&C Construction Limited li kienet inkarigata mill-konvenuti l-ohra biex tkomplu x-xoghol ta' kostruzzjoni wara li kien tlesta x-xoghol ta' thaffir.

Illi din is-socjeta' konvenuta, ghalkemm ma baqghetx tinsisti fuq l-ewwel eccezzjoni taghha, izda baqghet tikkontesta r-responsabbilita' taghha u fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha spjegat li [1] il-Perit Tekniku injora dik il-parti tax-xhieda tal-Perit Italo Raniolo, inkarikat mill-attur, fejn qal li l-hsara kienet diga' saret wara l-iskavar; u [2] li l-istess socjeta' hadmet skond is-sengha u l-arti u ghalhekk ma tistax tinzamm responsabbli ghad-danni necessarji ghax-xoghol li kien qed isir; kif ukoll [3] li kien obbligu tal-Perit li ssorvelja x-xoghol li jiehu l-prekawzzjonijiet dwar l-ilma li infiltra fil-fond tal-attur, liema perit kien inkarigat mill-konvenuti l-ohra.

Illi l-parti fejn il-Perit Tekniku attribwixxa responsabbilita' parzjali lil F&C Construction Limited hija kontenuta fil-para.29.2 tar-relazzjoni tieghu a fol.133 u taqra testwalment hekk: "Illi in kwantu ghall-hsara, gebel imcaqlaq u whud mill-konsenturi fil-hajt divizorju fit-tromba tat-tarag, dawn huwa parzjalment responsabbli ghalihom is-socjeta' konvenuta F&C Construction Limited. Peress wkoll li ma ttiehdu l-ebda prekawzjonijiet sabiex ma ssirx hsara minhabba l-ingress tal-ilma waqt il-kostruzzjoni, din is-socjeta' hija parzjalment responsabbli ghall-hsara dovuta ghall-ilma. Peress li anke wara li spiccat il-kostruzzjoni s-socjeta' Casanova Developers Ltd. lanqas ma ghamlu xejn sabiex din il-hsara dovuta ghall-ingress tal-ilma ma tkomplix, ghandhom jaqsmu r-responsabbilita' ghad-difetti tal-umidita' ma F&C Construction Limited."

Mill-premess jidher li r-responsabbilita' attribwita lil din il-konvenuta kien ghal "gebel imcaqlaq u whud mill-konsenturi fil-hajt divizorju fit-tromba tat-tarag"; kif ukoll hsara kawzata mill-ingress tal-ilma waqt il-kostruzzjoni li kienet qeda ssir minnha. In propositu ghall-ewwel parti tal-hsara il-Qorti tosserva li mid-deposizzjoni tal-Perit Italo Raniolo ma rrizultax li l-hsara kollha kaggjonata fil-hajt tal-attur kienet rizultat tal-iskavazzjoni li kienet saret. Dan ix-xhud qal li, "waqt li saret l-iskavazzjoni", l-attur innota konsenturi fil-hajt tal-appogg, u meta l-perit mar fuq il-post ra li d-distanza legali ma gietx rispettata. Sussegwentement saru pilastri u konkrit sabiex jigi stabbilizzat il-hajt tal-appogg "pero' il-hsara kienet saret". Qal wkoll li "ma nistax neskludi li setghet saret xi hsara minima bix-xoghol sussegwenti per ezempju b' xi mursalli"[Fol.167-168]. Minn dan jirrizulta li l-Perit Raniolo ma kienx konklusiv meta qal li l-hsara kienet diga' saret, anzi ammetta li setghet saret hsara ulterjuri wara l-ispezzjoni li kienet saret minnu wara li kien tlesta x-xoghol tal-iskavar.

F' dawn ic-cirkostanzi ma jistax jinghad li l-konkluzjoni tal-espert tekniku, f' dan ir-rigward, hija zbaljata. Dan l-espert kien gie nominat mill-Qorti appositament sabiex jghati l-opinjoni esperta tieghu f' dan il-kaz, u dana acceda fuq il-post u wara li ghamel il-kostatazzjonijet tieghu ta' espert,

wasal ghall-konkluzjoni li parti mill-hsara indikata minnu fil-paragrafu fuq indikat hija attribwibbli ghax-xoghol li kien sar minn F&C Construction Limited u mhux ghax-xoghol tal-iskavar li kien sar mill-konvenuti l-ohra.

F' dan ir-rigward l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, il-*giudizzio dell'arte* kif espress mill-Perit Tekniku m'ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m' ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kappricciuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika" *[App.C.Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998]*

B' applikazzjoni tal-premess, il-Qorti ma tara xejn irragjonevoli fil-kaz odjern b' mod li ghandha tiddisturba l-konkluzjoni tal-espert dwar l-awtur tal-hsarat minnu indikati fil-para.29.2 tar-relazzjoni tieghu. Ma hemm xejn x' jindika li l-kostatazzjoni tal-espert u l-konkluzzjoni tieghu huma rragjonevoli. Inoltre, kif fuq osservat, ix-xhieda tal-Perit Raniolo ma tistax titqies bhala konfliggenti ma' l-konkluzjoni peritali, stante li l-istess xhud ma eskludhiex li setghet saret hsara ulterjuri wara li kien tlesta x-xoghol tal-iskavar. Barra minnhekk l-attur fix-xhieda tieghu kkonferma li meta hadmu l-F&C Construction Limited saret "hsara dovuta ghal mursalli u ccaqalqu xi kanen fit-trinek u ghamlu s-sinjali, kmamar tal-banju waqghu xi madum, u fil-kcejjen waqa' l-madum bit-tizbit. Jiena dawn kollha wrejthomlhom." [Fol.161].

It-tieni argument mressaq minn din il-konvenuta huwa fis-sens li x-xoghol sar minnha skond is-sengha u l-arti u li l-hsara 'minima' li saret fil-hajt divizorju kienet konsegwenza necessarja tax-xoghol li kien qed isir. Hi ssostni li l-fatt li x-xoghol li sar minnha sar kollu that id-

direzzjoni u s-supervizjoni tal-Perit ghandu jezoneraha minn kull responsabbilita'. F' dan ir-rigward gie osservat li "huwa principju generali li jolqot l-atti kollha tal-bniedem, u li ghandu jkun ghalih il-gwida kostanti fl-azzjonijiet tieghu kollha, *illi hadd ma jista' bil-fatt tieghu, jaghmel hsara lil haddiehor*, u ghalhekk kulhadd jista' jiddisponi liberament mill-haga tieghu, sakemm b' dak il-fatt ma joffendix id-dritt ta' haddiehor billi, *ove comincia l' altrui offesa, ivi si arresta il-potere assoluto sulla propria cosa".[App.C.* ***Pio Bezzina vs Giacomo Galea*** *[1995] Vol.XLVI.I.1036, kwotat fil-kawza App.C****. Charles Grima noe vs John Caruana*** *Vol.LXXXIII.II.219]*

Ghalhekk ghandu jirrizulta manifest li s-socjeta' konvenuta hija responsabbli u ghandha taghmel tajjeb ghad-danni kaggjonati minnha lill-attur fil-proprjeta' tieghu, gja la darba ma rrizultatx provata l-ezistenza tal-figura tal-"accident' jew "forza magguri" kontemplati fl-Artikolu 1029 li jaghtu lok ghall-principju *casus sentit dominus.* Fil-kaz odjern, il-Perit Tekniku kkonstata u kkonkluda li bix-xoghol li sar minn din is-socjeta' konvenuta sar dannu fil-proprjeta' tal-attur, u allura, in mankanza ta' ragunijiet gravi u serji li jindebolixxu din il-konkluzjoni, il-Qorti m' ghandhiex tiskartaha.

Illi rigward is-sottomissjoni tal-konvenuta li dina ghandha tigi ezonerata mir-responsabbilita' stante li dejjem qaghdet ghall-ordnijiet tal-Perit li that is-supervizjoni tieghu kien sar ix-xoghol, il-Qorti tosserva li l-principju fuq espost u cioe' *illi hadd ma jista' bil-fatt tieghu, jaghmel hsara lil haddiehor* jestendi r-responsabbilita' civili ghall-kull persuna involuta fil-fatt dannuz, sija jekk ikun il-kuntrattur sija jekk ikun il-perit inkarigat; b' mod li jekk il-hsara ssir bi htija tat-tnejn, allura r-responsabbilita' taqa' fuq it-tnejn. Ghalhekk fil-kaz in disamina l-fatt *per se* li l-konvenuta F&C Construction Limited ghamlet ix-xogholijiet that id-direzzjoni u supervizjoni tal-Perit, ma jezonerahiex mir-responsabbilita' taghha fil-konfront tat-terzi, li tiehu l-prekawzzjonijiet kollha dettati mic-cirkostanzi sabiex tevita li taghmel hsara fil-proprjeta' tal-gar.

Illi maghdud dak kollu, il-Qorti tosserva pero' li l-oggezzjoni ta' din il-konvenuta ghar-responsabbilita' tal-hsara li saret minhabba l-ingress ta' l-ilma, hija valida u ssib sostenn fil-provi. Irrizulta ampjament li din il-hsara saret qabel ma dahlet fix-xena s-socjeta' Construction Limited, li minn naha taghha kkompletat l-appalt moghti lilha fi zmien sena, u jidher li l-hsara baqghet anke wara li dawn spiccaw ix-xogholijiet. Il-Qorti tosserva li mix-xhieda ma jidhirx li hemm elementi ta' provi li jwasslu ghar-responsabbilita', anke parzjali, ta' din il-konvenuta ghall-hsara kawzata bl-ingress tal-ilma. Kif gie sottomess minn din il-konvenuta, il-problema tal-ilma kienet tfaccat qabel ma dahhlet fix-xena is-socjeta' konvenuta li minn naha taghha kellha tesegwixxi l-appalt taghha, fl-isfond ta' din il-problema gja esistenti u kien l-oneru tal-konvenuti l-ohra li jsolvuha, kemm temporaneament sakemm Construction Limited tkun qed tesegwixxi x-xogholijiet taghha, kif ukoll permanentement wara. Il-Qorti wara li qieset il-provi f' dan ir-rigward hija tal-fehma li din s-socjeta' konvenuta m'ghandhiex tirrispondi ghal din il-parti tal-hsara li ma gietx kagjunata bi htija taghha; u li ghaliha ghandhom jirrispondu l-konvenuti l-ohra.

Dan premess u kunsidrat, il-Qorti ghalhekk bl-uzu tal-arbitriju prudenzjali taghha ser tirriduci l-ammont ta' Lm417.98 bl-ammont ta' Lm230 biex b' hekk is-somma dovuta minn F&C Construction Limited tigi ridotta ghal Lm188, u s-somma dovuta mill-konvenuti l-ohra tizdied ghal Lm2,674.25. Taddotta ghal-kumplament, ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni li sofra l-attur fil-proprjeta' tieghu kif fuq indikat; tillikwida dawn id-danni fl-ammont komplessiv ta' Lm2,862.23, li Lm188 minnhom ghandhom jithallsu mis-socjeta' konvenuta F&C Construction Limited; u Lm2,674.25 ghandhom jithallsu mill-konvenuti John Borg proprio u John Borg u Philip Azzopardi ghan-nom tas-socjeta' Casanova Developers Limited, *in solidum* bejniethom; u tordna lil F&C Construction thallas lill-attur is-somma ta' *mija tmienja u tmenin lira maltin [Lm188],* u lill-konvenuti l-

ohra jhallsu lill-istess attur is-somma ta’ *elfejn sitt mija erba u sebghin lira maltin u hamsa u ghoxrin centezmu [Lm2,674.25].* Bl-imghax legali mid-data tan-notifika tal-att tac-citazzjoni. L-ispejjez tar-Registru u tal-Perit Legali jkunu a kariku tal-konvenuti John Borg u s-socjeta’ Casanova Developers Limited; l-ispejjez l-ohra kollha jkun wkoll a kariku ta’ dawn il-konvenuti, hlief dawk relattivi ghas-socjeta’ konvenuta F&C Construction Limited li ghandhom jibqghu a kariku tal-istess.

< Sentenza Finali >

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