MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-8 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 227/1998/1

Citazzjoni numru 227/1998

Bank of Valletta plc

vs

AIC Victor Bigeni u Carmel Bigeni

Il-Qorti,

Ic-citazzjoni tas-socjeta' attrici taqra:

Illi hija proprjetarja tal-flat bin-numru wiehed (1) bl-isem 'Haybrook' u li jifforma parti minn block ta' flats bl-isem 'Ta' Kenuna Block B' fi Triq it-Torri ta' Kenuna, qabel Triq it-Telegrafu fin Nadur, Ghawdex;

Illi dan il-flat jifforma parti minn block flats illi nbena ad opera ta' Carmel Bigeni bhala bennej u taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Inginier Civili Victor Bigeni;

Illi fl-ahhar snin din il-kostruzzjoni wriet illi hemm perikolu car illi sejra tiggarraf minhabba difett fil-kostruzzjoni jew ukoll minhabba difett ta' l-art;

Illi Rudolph Xuereb kien qed jaghmel uzu mill-imsemmi flat bhala residenza tieghu stante illi huwa kien assenjat ix-xoghol ta' Manager fil-branch ta' Victoria, Ghawdex, mis-socjeta' attrici;

Illi konsegwenza tal-perikolu car ezistenti fl-imsemmi fond u tax-xoghlijiet rimedjali li kienu qed isiru mill-konvenuti, l-imsemmi flat ma kienx ghadu tajjeb ghall-abitazzjoni u ghalhekk is-socjeta' attrici soffriet telf ta' uzu ta' l-imsemmi fond tant li kellha tfittex akkomodazzjoni alternattiva ghall-imsemmi Rudolph Xuereb;

Illi l-konvenuti minkejja li ppruvaw jirrimedjaw il-hsarat strutturali fl-imsemmi fond qatt ma resqu ghall-hlas ta' danni kagunati fl-istess fond per konsegwenza tax-xoghlijiet rimedjali li saru mill-konvenuti, ghalkemm interpellati diversi drabi sabiex jaghmlu dan;

Talbu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' attrici per konsegwenza tal-hsarat strutturali fil-flat proprjeta' tas-socjeta' attrici u tax-xoghlijiet rimedjali li saru minnhom fl-imsemmi fond;

2. tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' attrici per konsegwenza ta' l-istess hsarat u tax-xoghlijiet rimedjali fl-imsemmi fond;

3. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihalsu dawn id-danni kif hekk likwidati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittri ufficjali, tal-Mandat ta’ Sekwestru u l-Mandat ta’ Inibizzjoni u bl-interessi skond il-ligi sad-data ta’ l-eventwali pagament effettiv; bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni u b’rizerva ta’ kwalunkwe azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta’ attrici kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghha flimkien mal-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li fiha eccipew:

1. in-nuqqas ta’ nexus guridiku bejn l-attur u l-konvenuti. L-atturi m’humiex qed jispecifikaw jekk din l-azzjoni ghad-danni hijex wahda “ex delictu” jew “ex contractu”. L-atturi m’ghandhom ebda ness kuntrattwali mal-konvenuti. Ma jirrizultax illi qed jibbazaw l-azzjoni fuq tort jew negligenza. Ghalhekk l-azzjoni kif proposta ma tistax tigi sostnuta;

2. fi kwalunkwe kaz ma tirrizulta ebda responsabilita’ la’ “ex contractu” u lanqas “ex delictu” ghaliex il-perikolu car ta’ tigrif ma garax minhabba difett fil-kostruzzjoni jew xi difett fis-sottoswol izda ghar-ragunijiet geofinici skond ma jista’ jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom annessa flimkien mal-lista tax-xhiedha;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti diversament preseduta (folio 12) fejn fuq qbil tal-partijiet gie nominat l-AIC Italo Raniolo bhala perit tekniku u l-Avukat Dottor Albert Camilleri bhala perit legali bl-inkarigu:

(a) li jistabbilixxu l-fatturi li wasslu ghall-hsara lamentata;

(b) li jekk tirrizulta xi responsabbilita’ min hu responsabbli ghall-istess.

Rat ir-relazzjoni ta’ l-esperti nominati u r-relazzjonijiet konnessi;

Semghet ix-xhieda;

Rat n-noti rispettivi ta’ l-osservazzjonjiet;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Il-kawza titratta hsara li zviluppat f’korp ta’ tmien appartamenti mibnija fuq erba’ sulari fi Triq it-Torri, Nadur, Ghawdex, li ghandu l-isem “Ta’ Kenuna” fejn fil-parti msejha “Block B” jinsab l-appartament meritu din il-kawza li ghandu l-isem ta’ “Haybrook”.

Apparti s-socjeta’, l-attwali attrici, hemm hames kawzi ohra minn sidien differenti bl-istess meritu u ko-involti l-istess konvenuti. Dawn il-kawzi huma s-segwenti:

- citazzjoni 218/98 istitwita minn Joseph u martu Mary konjugi Bajada proprjetarji ta’l-appartament bla numru u bl-isem ta’ “The Promise Land USA” li hu fil-parti tal-korp tal-appartamenti ‘Ta’ Kenuna Block A’;

- citazzjoni 36/99 istitwita minn Victor Theuma mandatarju ta’ bintu imsiefra Veronica mart Daniel Gomes qua proprjetarja ta’ l-appartament numru tnejn bl-isem ‘South View” li hu fil-parti tal-korp ta’ l-appartamenti li ghandu l-isem ‘Ta’ Kenuna Block A’;

- citazzjoni 61/99 istitwita minn Joseph Farrugia proprjetarju ta’ l-appartament bla numru u bl-isem ta’ ‘Il-Quccata’ li hu fil-parti tal-korp bl-isem ‘Ta’ Kenuna Block B’;

- citazzjoni 150/99 istitwita mill-Avukat Dottor Chris Said bhala mandatarju ta’ l-imsefrin Gustav u Maria konjugi Gysin;

- citazzjoni 177/99 istitwita minn Joseph u martu Rita Portelli proprjetarji tal-fond ‘April Love’;

Il-premessi ta’ l-istanzi, hlief ghal xi dettalji, li ma jolterawx is-sostanza fil-meritu, huma simili jekk mhux identici, u l-istess huma t-talbiet li jtendu:

(i) sabiex jigi ddikjarat li ghad-danni sofferti huma responsabbli l-konvenuti jew min minnhom,

(ii) li jigi likwidat id-dannu,

(iii) li l-konvenuti jigu kkundannati jhalsu l-istess danni hekk likwidati;

Dispensata din il-parti preliminari hu issa l-kaz li jigi sottolineat li dak li ser jifforma l-parti sostantiva ta’ din is-sentenza sejra tkun il-bazi ghall-kawzi l-ohra kollha fuq elenkati.

It-talba tas-socjeta’ attrici, kif espressament formulata fic-citazzjoni u sostenuta fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghha, hija bazata fuq l-Artikolu 1638 tal-Kodici Civili, li jipprovdi: li “jekk bini jew xoghol iehor kbir ta’ gebel, mibni b’appalt, fi zmien hmistax il-sena minn dakinhar li tkun tlestiet il-kostruzzjoni, jinqered, kollu jew bicca minnu, jew juri li hemm perikolu car li sejjer jiggarraf minhabba difett fil-kostruzzjoni, jew ukoll minhabba difett ta’ l-art, l-arkitett u l-appaltatur ghandhom iwiegbu ghal dan”.

Fuq li hu dan l-artikolu tal-ligi li jikkostitwixxi l-bazi ta' l-azzjoni ghandu jkun car kemm mill-premessi tac-citazzjoni u n-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi, kif ukoll min-normi ta' indoli legali. Dwar dawn ta' l-ahhar qieghed jinghad illi hawn si tratta ta' korp ta' tmien appartamenti, li fih hemm kompriz l-appartament meritu din il-kawza, jigifieri opera kbira ta' gebel, li wera u qieghed juri sinjali cari u inezorabbli ta' cediment.

M'hi ta' ebda importanza li s-socjeta' attrici ma kinitx hi li tat l-appalt lill-konvenuti u lanqas li l-konvenuti setghu xtraw l-art huma stess u bnew ghall-fini spekulattivi. Fuq skorta ta' gurisprudenza, il-Qorti tosserva illi ghalkemm l-azzjoni kkontemplata taht dan l-artikolu hi azzjoni 'sui generis' u eccezzjonali (*Vol.XLIV.ii.508*), ir-relazzjoni bejn, min-naha wahda, l-arkitett u l-bennej, u, min-naha l-ohra, il-proprjetarju tal-fond li nbena per opera taghhom, hi ta' indoli kuntrattwali, tali li kull kwistjoni ta' responsabilita' ta' l-arkitett u l-appaltaturi, ghandha tigi ricerkata u ezaminata biss skond din id-disposizzjoni u taht dawk ir-regoli li jirregolaw l-azzjonijiet 'ex contractu'. Hu guridikament improponibbli li jinghata kumulu ta' din l-azzjoni 'ex contractu' u tal-azzjoni 'ex delictu vel kwazi' stante illi f'dik 'ex contractu' l-azzjoni hija naxxenti minn obbligazzjoni, fil-waqt li l-azzjoni akkwiljana hija mnissla minn fatt li minnu l-azzjoni titnissel 'ex nunc'. L-obbligazzjoni 'erga omnes' ta' l-arkitett u l-appaltatur hi li tinbena struttura solida u skond l-arti u s-sengha..

Fil-kawza deciza mill-Appell fl-ismijiet *Vincenza Grixti v Ignazio Xicluna et* fil-11 ta' Marzu 1903 (*Vol.XVIII.i.90)* il-Qorti tenniet illi *"…il diritto del committente contro l'architetto e l'appaltatore, stabbilito nell'articolo 1398 tal-Ordinanza VII/1868 (*illum 1638 tal-Kap 16) *nel caso in cui l'edifizio perisca o presenti evidente pericolo di rovinare per difetto di costruzione od anche per i vizzi del suolo, passa nell'acquirente. Difatti l-articolo* [(illum) *998* (Kap 16)] *stabilisce la presunzione che ciascuno abbia promesso e stipulato per se, pei suoi eredi ed aventi*

causa, ed ogni obligazione convenzionale che si riferisce direttamente ad una cosa si presume pattuita nell'interesse ed a carico dell'avente causa a titolo singolare, in difetto di una volonta' contraria risultante dalla natura o dai termini del patto. Ne' si puo', in verita', scorgere la ragione per cui la responsabilita' dell'architetto od appaltatore, debba venire meno coll'allienazione del fondo, la quale come una res inter alios acta, non deve avvantagiarlo ne' nuocerlo".

Intant, hu wkoll assodat, skond l-opinjoni l-aktar komuni, li r-responsabilita' tal-perit u ta' l-appaltatur, tkopri l-kazijiet kollha ta' difetti gravi meta l-perikolu ghalkemm mhux imminenti, ikun izda evidenti (*VolXXXVII.iii.883)*, u jolqot kemm difett fil-kostruzzjoni u kemm difett tal-art, kliem testwali tal-artikolu 1638 fuq citat, u lokuzzjoni identika ghal dik uzata fil-Kodici Taljan u dak Franciz. Il-*Vitalevi* (Digesto Italiano: Appalto di Opere e Lavori para 189) jiddiskrivi 'vizio di costruzione' bhala *"quell vizio che fa rovinare e minacciare rovina all'opera non gia per un difetto del piano in se, ma per essersi violate le regole dell'arte circa la qualita', la dimensione e l-impiego dei materjali ed in generale circa la messa in opera anche dal punto di vista del inosservanza di taluni regolamenti di edilizia".*

Hu ghalhekk issa l-kaz li jigi investit sa liema grad twassal r-responsabbilita' ta' l-arkitett u l-bennej fit-termini tal-Artikolu 1638 tal-Kap 9. Decizjoni tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet *Conte Salvatore Vella vs Muratore Giovanni Scerri u Archietto Giuseppe Bonavia* deciza fit-*28 ta' Novembru 1862* affermat illi, jekk minn banda, huwa cert li f'kaz li bini jiggarraf kawza ta' difett fil-kostruzzjoni jew vizzju fl-art, il-perit u l-bennej huma responsabbli, din r-regola m'hix applikabbli fil-kaz li d-difett jew il-vizzju "usate le comuni, solite ed ordinarie diligenze che dagli architetti si adoperano" ma tkunx ta' tali specie li ma setghetx tigi osservata u preveduta. U zdiedet tghid dik il-Qorti li *" la responsabilita' dell-architetto e' basata sul fondamento che egli sia stato in colpa nel non avere osservato e preveduto il difetto della costruzione ed il vizio del suolo – e quindi deve cessare quando nel fatto consti*

che non ostante la ruina ed il danno sofferto dall'edifizio, all'architetto non sia stato imputabile alcun grado di colpa, sia per imperizia, sia per omissione delle debite e solite precauzioni e diligenze". Isegwi allura li r-responsabilita' taht dan l-Artikolu 1638, m'hix assoluta u jrid isir l-accertament tal-kolpa li qatt mhi prezunta.

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz in ezami, l-kawza ghad-danni riskontrati fil-bini ghandha tigi ricerkata fis-sigar tal-ewkaliptus pjantati fi proprjeta' ta' terzi fil-vicinanzi tal-korp in kwistjoni kif spjegat tant elokwentement u bi precizjoni fir-rapport tal-konsulent geotekniku Anthony Cassar fir-relazzjoni tieghu li tissuplimenta dik redatta mill-Arkitett u Inginier Civili Italo Raniolo u l-Avukat Albert Cammilleri. Jinghad b'referenza ghal din ta' l-ahhar illi gie eskluz li d-danni kienu dovuti ghal difett fil-kostruzzjoni, malgrad li 'mhux xi xempju ta' perfezzjoni' edilizja', jew f'difett fis-swol li ma kienx bizzejjed sod biex isostni s-sulari li nbnew fuqu, malgrad it-tafal li jezisti fis-sottoswol. Il-Qorti wara li qieset b'attenzjoni kbira dak kollu relatat u migbur fil-processi kollha relatati, u hawnhekk ma llimitatx ruhha biss ghal dan il-process, taqbel bla riserva ma' dak kollu li jinghad fic-citati relazzjonijiet. Konsegwentement, tadottahom fl-interezza taghhom u tghid illi l-kawza unika ghad-danni huma s-sigar tal-ewkaliptus fi proprjeta' ta' terzi.

Issa f'dan l-istadju u qabel l-indagni jekk hemmx kollegament bejn il-kawza tad-danni, jigifieri s-sigar, jew aktar preciz l-gheruq taghhom, u l-agir tal-konvenuti vis-à-vis ir-responsabilita' taghhom, l-Qorti thoss li ghandha tindirizza l-ilment ta' l-atturi dwar li r-relazzjoni tal-esperti kienet biss wahda preliminari li ma dahlitx u ma trattatx il-kwistjoni tar-responsabbilita'. Fil-waqt li dan huwa minnu din l-Qorti kif issa preseduta tghid li kellha kull diskrezzjoni li ma tirrimettix lura l-kawza f'idejn l-esperti taghha sabiex jindagaw fuq il-kwistjoni tar-responsabilita'. Din id-diskrezzjoni hasset li kellha tezercitha u kien f'loku li tezercitha stante, li kien impellenti, ghaliex jesorbita mill-konoxxenzi ta' persuni li m'humiex teknici u esperti fil-materja in dizamina, kien l-aspett tekniku tal-kawza li permezz tar-relazzjoni, sejhilha preliminari jew le, gie

ezawrjentement u, il-Qorti ssostni, konklussivament, stabbilit ghas-sodisfazjon u b'adezjoni taghha. Il-kwistjoni dwar responsabilita' hija invece purament wahda legali li llum tinsab ezawrjentement trattata fis-sottomissjonijiet u l-atti l-ohra komponenti l-process u li allura jippermettu lill-Qorti li bl-akbar serenita' tasal hi ghall-konkluzjoni dwar jekk ir-responsabbilita' tippersistix jew le fil-konvenuti. Issa l-ferma konkluzjoni li waslet ghaliha din il-Qorti hi li m'hemmx fil-konvenuti r-responsabbilita' civili li tirrendihom passibbli ghad-danni. Amplifikati r-ragunijiet li kkonducewha f'din il-konkluzjoni, tissofferma fuq il-fatt li tant kien fattur mhux prevedibbli dak tas-sigar tal-ewkaliptus li l-ebda perit li xehed f'din il-kawza ma hadhom in konsiderazzjoni lanqas il-Professur Torpiano li gie ingaggjat mill-partijiet sabiex isolvi l-problema meta tfaccaw l-ewwel danni fis-sena 1997 kif ukoll kif affermat minn *Charlesworth* (Law of Negligence 2nd Ed. p.419) *"the duty of an architect is to use the care and skill of an architect of ordinary competence measured by the professional standard of the time*".

In propositu ghall-Professur Torpiano donnu li wahda mill-istratagemmi difensjonali tal-konvenuti kien li jaddossaw kull eventwali htija fuqu. Din, bir-rispett kollu, kienet linja ta' difiza inaccettabbli; l-ewwel nett billi fl-aghar ipotesi kienet tannovera ruhha f'errur ta' gudizzju li ma hi qatt kolpuza jekk ma tirrizultax negligenza jew inkapacita'; it-tieni billi dak li ma kienx prevedibbli ghall-konvenuti setgha wkoll ma kienx prevedibbli ghal Professur Torpiano li madanakollu mhux il-konvenut u ma gie qatt kjamat in kawza u ghalhekk ipprivat minn kull opportunita' li jiddefendi ruhu. Kien wkoll destinat ghall-falliment l-argument tal-konvenuti li avverrat novazjoni bil-fatt li l-obbligazzjoni taghhom giet sostitwita b'obbligazzjoni gdida li kien assuma l-imsemmi Professur Torpiano. Eccezzjoni tali ma setghet qatt ikollha success billi b'daqstant, anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument, nibtet obbligazzjoni ohra, dik tal-konvenuti baqghet tale quale u ma gietx b'daqstant estinta u qatt ma setghet tigi estinta billi l-obbligazzjoni taghhom kienet u baqghet tali u ta' ordni pubbliku.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, kif gia accennat, hi l-kwistjoni tal-prevedibilita' li tholl u torbot. Il-konvinciment taghha hu li xejn ma kien prevedibbli li l-gheruq tas-sigar fi proprjeta' ta' terzi setghu jikkawza l-istragi li kkawzaw u ghad jistghu jikkawzaw aktar, u forsi anke akbar, fin-nuqqas ta' interventi rimedjali li huma disponibbli lil kull minn hu ikkoncernat. Mhux konstatabbli sufficjentement li fil-kaz in dizamina kien hemm cirkostanzi ta' fatt (is-sigar appuntu) li setghtu nibtu suspetti jew dubbji li kienu ser jaffettwaw is-solidita' tal-bini aktar meta s-sigar in kwistjoni kienu f'dak iz-zmien xejn aktar minn xtieli. Ghalhekk, ghal fini ta' rikapitolazzjoni, il-kaz, fil-fehma tal-Qorti, huwa wiehed klassiku ta' "casus sentit dominus".

Ghaldaqstant, tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tal-bank attur u tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti izda tichad l-ewwel eccezzjoni taghhom. Ghal dawk li huma l-ispejjez tal-kawza tiddeciedi li fic-cirkostanzi u tenut kont id-diffikultajiet tal-kwistjoni inerenti l-kawza dawn ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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