MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF PHILIP SCIBERRAS

Seduta tad-9 ta' Novembru, 2005

Appell Civili Numru. 161/2003/1

Marthese Attard

vs

C. A. Developers Limited

Il-Qorti,

Fid-29 ta' April, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat l-14 ta' Marzu tas-sena 2003 li permezz tieghu l-attrici sejhet lis-socjeta' konvenuta quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandhiex;

1. Tiddikjara lis-socjeta' konvenuta unikament responsabbli ghad-danni kollha konsistenti fit-thassir u

tgharrieq ta’ diversi mobli u fid-deterjorazzjoni u l-hsara fil-fond tal-mittenti, kkawzati lill-attrici ill-ingress ossija dhul ta’ ilma fil-propjeta’ taghha mis-saqaf tal-istess proprjeta’ sottostante l-proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta, liema dhul ta’ ilma gie kkawzat minn negligenza u n-nuqqas ta’ l-istess socjeta’ illi taghmel u tezegwixxi dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex tali penetrazzjoni ta’ ilma tigi prevenuta;

2. Tillikwida dawn id-danni sofferti mill-attrici fis-somma ta’ elfejn u hames mitt Lira Maltin, (LM2,500.00,0), jew somma verjuri illi tigi likwidata, previa okkorendo bl-opera ta’ periti u esperti nominandi;

3. Tikkundanna lill-istess socjeta’ konvenuta sabiex thallas lill-attrici, in linea ta’ danni, l-imsemmija somma ta’ elfejn u hames mitt Lira Maltin, (LM2,500.00,0), jew somma verjuri, illi tigi hekk likwidata minn dina l-Qorti;

4. Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tad-9 ta’ Jannar tas-sena 2002, u bl-imghax legali mid-data tan-notifika tal-ittra ufficcjali nhar it-18 ta’ Jannar tas-sena 2002 sad-data tal-pagament effettiv;

5. Illi s-socjeta’ konvenuta hi ingunta ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata s-16 ta’ Lulju tas-sena 2003 li permezz taghha s-socjeta’ konvenuta eccepiet is-segwenti:

1. Illi s-socjeta’ konvenuta m’hijiex responsabbli ghall-hsarat dedotti fl-avviz attirici;

2. Illi fit-tielet (ahjar it-“tieni”), lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ammont ta’ danni dedott fl-avviz ta’ l-attrici huwa eccessiv;

3. Illi ghaldaqstant, in vista tal-premess, it-talbiet attrici, in kwantu diretti kontra s-socjeta’ konvenuta, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attrici;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi permezz ta' kuntratt datat it-18 ta' Lulju tas-sena 2000 in atti tan-nutar Dottor Marco Burlo' l-attrici xtrat il-fond indikat bin-numru hmistax (15) fi pjanta annessa ma' l-istess kuntratt minghand is-socjeta' konvenuta, (ara fol 27);

2. Illi rrizulta li dan il-fond kien "garage" li fuqu kellu bitha tal-fond, (appartament), sovrastanti;

3. Illi jirrizulta li sakemm l-attrici kienet ippreparat il-fond l-iehor taghha biex minn "gebel u saqaf" iggibu tajjeb ghall-abitazzjoni, kellha tistiva l-oggetti personali taghha f'dan il-"garage";

4. Illi ghalhekk stivat l-oggetti elenkati fid-dokument immarkat dok MA 21, (ara fol 46), f'dan il-"garage";

5. Illi rrizulta li meta beda l-istagun tax-xita l-ilma ippenetra mill-bitha sovrastanti u mill-hitan, proprjeta' tas-socjeta' konvenuta;

6. illi dan ikkawza hsarat konsiderevoli fl-oggetti merfugha kif fuq intqal, liema hsarat jammontaw ghal erbat elef, sitt mija u hamsa u tmenin Lira Maltin, (LM4, 685.00,0);

Ikkunsidrat:

Illi s-socjeta’ konvenuta tirrespingi l-allegazzjonijiet ta’ l-attrici li hi ghandha tkun akkollata bir-responsabbilita’ ghall-akkadut u dan peress:

1. Illi l-proprjeta’ in dizamina giet mibghuta kollha fi stat ta’ kostruzzjoni;

2. Illi l-istess rapprezentant tas-socjeta’ konvenuta jsostni li s-socjeta’ tieghu intrabtet biex “…naghmlu l-prekawzjonijiet kollha permezz ta’ ‘membraine’ jekk ikun mehtieg. Dan fir-rigward tal-maisonette”. (ara fol 36);

3. Ili rigward il-“garage” in dizamina ghandu jinghad li ma saret l-ebda kondizzjoni simili, (ara fol 36);

Ikkunsidrat:

Illi l-kaz ta’ bejgh t’appartamenti – l’hekk imsejha “flats” – hu pacifiku li hemm il-principju ta’ proprjeta’ orizzontali;

Illi f’dan ir-rigward, is-socjeta’ konvenuta, bhala proprjetarja tal-fond sovrastanti l-“garage” in dizamina fil-perjodu de quo hi ovvjament responsabbli ghan-nuqqasijiet li minhabba fihom terzi sfaw danneggjati;

Illi del resto, l-garanzija tal-“pacifiku pussess” moghtija mis-socjeta’ konvenuta lill-attrici, (ara fol 28), tfisser u tikkomprendi proprju hekk – senjatament li l-pussess li qed jigi hekk garantit ma jigix attakkat u vjolat bi kwalunkwe mod, inkluz dak ikkagunat minhaba n-nuqqasijiet tas-socjeta’ konvenuta li tpoggi l-fond sovrastanti u l-hitan adjacenti f’tali kondizzjoni li ma jirrekawx danni lil terzi;

Ikkunsidrat:

Illi rigward il-quantum tad-danni sofferti mill-attrici s-socjeta’ konvenuta ghazlet li ma tirribattihiex u konsegwentement din il-qorti m’ghandha l-ebda mottiv li tiddisturba dak indikat mill-istess attrici;

Ghaldaqstant, wara li ezaminat fid-dettal il-fatti kollhaipprezentati lilha, tirrespingi t-talbiet tas-socjeta’ konvenuta u konsegwentement takkolji dawk ta’ l-attrici u:

1. Tiddikjara lis-socjeta’ konvenuta unikament responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attrici;

2. Tillikwida d-danni hekk sofferti fl-ammont ta’ erbat elef sitt mija u hamsa u tmenin Lira Maltin, (LM4,685.00,0);

Tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta C.A. Developers Limited biex thallas lill-attrici Marthese Attard l-ammont hekk likwidat ta’ erbat elef sitt mija u hamsa u tmenin Lira Maltin, (LM4,685.00,0), bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficcjali tad-9 ta’ Jannar tas-sena 2002, bl-imghaxijiet dovuti skond il-ligi mit-18 ta’ Jannar tas-sena 2002 sad-data tal-pagament effettiv.”

B' obbjezzjoni fil-konfront ta' din is-sentenza s-socjeta` konvenuta ressqet dawn l-aggravji:-

(1) In linea preliminari l-motivazzjoni dedotta mill-ewwel Qorti hi guridikament zbaljata billi l-kaz ma kienx wiehed li jinkwadra ruhu taht il-garanzija tal-pacifiku pussess;

(2) Hi ma setghetx tinzamm responsabbli ghall-inosservanza ta' l-obbligi kontrattwali billi fil-kaz specifiku ebda obbligu bhal dan ma kien impost fuqha fil-kuntratt ta' kompro-vendita;

(3) L-attrici ma pprovatx bil-gurament taghha f' hiex kienu jikkonsistu d-danni minnha allegatament sofferti. Is-socjeta` appellanti tilmenta wkoll illi hi ma kienetx f' posizzjoni li tirribatti l-kontenut tal-prospett tad-danni prezentat mill-attrici stante li, skond hi, l-effetti danneggjati kienu spiccaw u ntremew;

(4) Fl-ahharnett, tikkritika lill-ewwel Qorti illi naqset milli tapprezza l-agir irresponsabbli ta' l-attrici ghal

fatt li din poggiet effetti mobbli fil-garage minghajr ma hadet il-prekawzjonijiet necessarji jew li tiehu kura ta' dawn l-istess effetti;

Din il-Qorti tibda biex tammetti bhala fondat l-ewwel aggravju. Huwa manifestament car illi l-impostazzjoni li l-ewwel Qorti attribwiet lil dan il-kaz specifiku hi ghal kollox guridikament zbaljata. L-attrici bbazat l-azzjoni taghha mhux fuq id-dispost ta' l-Artikolu 1409 *et sequitur* tal-Kodici Civili regolanti l-garanzija tal-pacifiku pussess izda fuq id-danni. Kif saput, din il-garanzija hi limitata ghall-kwestjoni ta' evizzjonijiet, totali jew parzjali, ta' fond immobbli u ghall-pregudizzju kagonat minn tali evizzjoni. Isegwi ghalhekk illi l-konfigurazzjoni tal-garanzija kontra l-evizzjoni hi mahsuba biex tittutela lix-xerrej kontra l-ispossessar minn terzi tal-fond jew ta' parti minnu. L-hekk imsejjah "pacifiku pussess" hu intiz kontra l-fatt evizzjonali ossija l-intervent rivendikatorju tat-terz. Huwa proprju dan li jikkostitwixxi l-presuppost ghall-invokazzjoni tal-garanzija u hu dan li jiddettermina l-inadempiment fil-bejjiegh;

Il-kaz in disamina ma jinkwadrax ruhu taht din il-perspettiva. Il-materja kellha tigi rigwardata eskluzivament mill-ottika tar-responsabilita ghad-danni. Responsabilita mnissla minn att jew ommissjoni ta' dover u l-gudizzju ta' kawzalita` li gab l-effett dannuz. Id-disposizzjoni ta' l-Artikolu 1031, Kodici Civili tqieghed proprju quddiemna r-rekwiziti tad-dolo jew tal-kolpa bhala presupposti generali tal-htija. Band' ohra fil-parti razzjonali tas-sentenza attakkata din il-koncessjoni tal-htija giet ravvizata mill-ewwel Qorti izda mbaghad ma kienx jaghmel sens illi dik l-istess Qorti tinoltra ruhha fuq il-kuncett tal-garanzija tal-pacifiku pussess, anke ghaliex il-kwestjoni lilha devoluta ma kienetx tikkoncerna l-kuntratt ta' vendita *ut sic*. Ghall-kuntrarju l-kwestjoni kienet torigina minn sitwazzjoni specifika taz-zewg fondi, dak mixtri mill-attrici minghand is-socjeta` konvenuta u fond iehor proprjeta` ta' l-istess socjeta` konvenuta. Dik l-istess sitwazzjoni specifika kienet tesigi attivita determinata da

parti tas-socjeta` appellanti ghat-tutela tad-drittijiet ta' l-attrici. Attivita` din li kienet tinnecessita li jsiru xoghlijiet adegwati mis-socjeta` konvenuta fil-fond proprjeta` taghha biex l-ilma li kien jaqa' fil-bitha ta' l-istess fond ma jkomplix jinxtorob mis-saqaf u joskula fil-fond ta' l-attrici;

Minn dak estratt minn ezami tal-provi jirrizulta kjarament ili l-obbligu guridiku li wiehed jiehu inizzjattiva u jagixxi tempestivament ma giex ottemperat mis-socjeta` appellanti. Hi din l-inosservanza ta' dan id-dover li twassal ghar-responsabilita u ghar-rizarciment tad-danni. Danni dawn reali li fil-kaz in ispecje gabu alterazzjoni materjali tal-beni ta' l-attrici u konsegwentement intitolawha tiddomanda rizarciment li jirrientegra l-patrimonju taghha minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz;

Mill-inkartament tal-kawza jirrizulta li, bil-kontra ta' dak sottomess mis-socjeta` appellanti, l-attrici kienet minn qabel ma esebiet il-prospett ta' l-effetti mobbli magazzinati fil-garage (fol. 45) tat indikazzjoni taghhom fid-desposizzjoni taghha (fol. 15). Fiha individwat l-oggetti li kellha mahzuna fil-garage;

Jirrizulta wkoll mill-atti illi kopja tal-prospett inghata lill-kontroparti (ara verbal tas-6 ta' Ottubru 2004, fol. 44) u jinsab dikjarat ukoll illi dan il-prospett gie ezaminat pero` ma kienx ghad hemm provi izjed x' jigu prodotti mis-socjeta` appellanti (ara verbal tas-17 ta' Novembru 2004, fol. 47). Minn dan huwa lecitu li jinghad illi s-socjeta` appellanti ma dehrilhiex li kellha tikkontesta l-lista ta' l-oggetti u wisq anqas li tikkuntrasta kif imiss il-valuri dikjarati fl-istess lista. Ghal dan in-nuqqas taghha *imputet sibi* izda s-socjeta` appellanti ma tistax issa tippretendi li dak li ma ghamletx fl-ewwel istanza taghmlu issa f' din is-sede bl-iskuzanti li l-lista ma gietx konfermata bil-gurament (allavolja l-attrici kif rilevat kienet gja xehdet dwar l-oggetti) jew li ma rribattietx il-valuri ghax l-oggetti ma kienux ghadhom jezistu. Fatt dan li mill-provi oggettivi ma jirrizultax;

Din il-Qorti mbaghad lanqas ma tistax taqbel mar-ragonament tas-socjeta` appellanti illi l-attrici kienet irresponsabbli ghall-fatt li haznet hwejjigha fil-garage. Apparti li fond bhal dan iservi wkoll ghal dan l-iskop, il-*causa causans* ma kienetx il-hazna *per se* imma l-fatt tal-perkolazzjoni ta' l-ilma mill-fond tas-socjeta` appellanti fil-garage ta' l-attrici. L-ebda dijalettika ma tista' tinnewtralizza dan il-fatt accertat u s-socjeta` appellanti ma tistax tippretendi li ghandha tiehu vantagg ghax l-attrici ddepozitat hwejjigha fil-garage;

Huwa veru li d-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu ragonevoli biex inaqqas il-hsara u jimmitiga t-telf (**Kollez. Vol. XL P II p 653**). B' danakollu mhux mistenni li ghandu jitghabba b' pizijiet biex jirreduci l-hsarat. Kif intqal, "il-kwestjoni ta' x' inhu ragonevoli li jaghmel id-danneggat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta' fatt li ghandha tigi kunsidrata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari u l-oneru tal-prova f' dan ir-rigward specifiku jaqa' fuq il-konvenut" (**Joseph Aquilina -vs- Emmanuele Schembri**", Appell Civili, 24 ta' Jannar 1969). Prova din li f' dan il-kaz ma saretx.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi kkonfermata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza a karigu tas-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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