

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 755/2001/1

Joanna Briffa

VS

Spinola Development Company Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici fit-2 ta' Mejju, 2001, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet illi:

L-attrici hija l-proprjetarja tal-fond numru tlieta u hamsin (53) Triq Spinola San Giljan skond kuntratt iffirmit fl-ewwel (1) ta' Dicembru, 1987 fl-atti tan-Nutar Maurice A. Gambin B.A. LL.D. u li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-fond imsemmi jinsab adjacenti għall-kumpless ta' Portomaso u tal-lukanda Hilton li huwa proprjeta' tas-socjeta' konvenuta.

Ix-xogholijiet fuq is-sit maghruf bhala Portomaso, involva u għadu qed jinvolvi xoghol ta' bini u thaffir estensiv u b'konsegwenza ta' dan l-attrici qed issofri danni konsiderevoli li jikkonsistu f'danni strutturali fil-fond hawn fuq imsemmi kif ukoll telf ta' qliegh mill-kera b'konsegwenza ta' storbju u trabijiet kif ser jigi pruvat tul is-smiegh tal-kawza.

Għalkemm is-socjeta' konvenuta giet interpellata sabiex tersaq għal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni minnha kkawzati kif iktar 'il fuq spjegat, anke permezz ta' ittra ufficcjali datata 24 ta' Mejju, 2000 hija baqgħet inadempjenti, u din l-ittra ufficcjali qieghda tigi mmarkata u annessa bhala Dokument B.

Talbet lis-socjeta' konvenuta tghid għaliex din l-Onorabli Qorti m'għandhiex:

(1) tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' konvenuta hija responsabbli għad-danni kollha li sofriet u li għadha qed ssofri l-attrici fil-fond tagħha għar-ragunijiet imsemmija.

(2) tillikwida dawk id-danni strutturali kif ukoll dawk id-danni li gew rezi bhala rizultat għat-telfien ta' kera billi l-istess fond gie rez inutilizzabbli fil-kors ta' l-istess zvilupp.

(3) tikkundanna s-socjeta' konvenuta thallas id-danni kif likwidati.

Bl-ispejjez u b'imghaxijiet u bl-ingunzjoni tas-socjeta' konvenuta *in subizzjoni*.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li *in forza* tagħha eccepjet illi:

It-talbiet ta' l-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-fond *in kwistjoni* ma sofru ebda danni kawzati mis-socjeta' eccepjenti u barra minn hekk mhux minnu li l-attrici

Kopja Informali ta' Sentenza

soffriet danni konsistenti f'telf ta' qliegh ta' kera minhabba l-agir tas-socjeta' eccipjenti.

Salve eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-26 ta' April, 2002, li *in forza* tieghu hatret lill-AIC David Pace bhala perit tekniku sabiex jirrelata fuq it-talba tal-attrici, fid-dawl tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, u biex jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport ippresentat mill-perit tekniku fis-17 ta' Settembru, 2004, u minnu mahluf fl-udjenza tas-17 ta' Marzu, 2005;

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta tat-22 ta' Marzu, 2005, li *in forza* tieghu talbet il-hatra ta' periti addizzjonali;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-13 ta' Mejju, 2005, li *in forza* tieghu laqghet it-talba ghall-hatra ta' periti addizzjonali, u innominat ghal-iskop indikat lil AIC Valerio Schembri, lil AIC Godwin Abela u lil AIC Alan Saliba;

Rat ir-rapport tal-periti addizzjonali ipprezentat fl-24 ta' Novembru, 2005, u mahluf mill-periti Schembri u Abela fl-udjenza tad-9 ta' Dicembru, 2005, u mill-perit Saliba fl-14 ta' Dicembru, 2005;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta mhux kontestat li l-attrici hija proprjetarja tal-fond numru 53, Triq Spinola, San Giljan. Ezatt wara u anke ma' genb naha wahda tal-fond taghha, is-socjeta' konvenuta esegwit u qieghda tesegwixxi l-progett tal-bini tal-kumpless li jinkludi Portomaso u l-lukanda Hilton. L-attrici qieghda tallega illi b'dana x-xoghol (i) kkawzalha hsarat u danni strutturali fil-fond, u (ii) garbilha telf finanzjarju minhabba l-fatt illi hi ma setghetx tikri l-fond.

Fuq l-ewwel ilment, kemm l-ewwel perit tekniku mahtur mill-Qorti, kif ukoll il-periti addizzjonali, qablu mat-tezi attrici, fis-sens li parti mill-hsarat li hi ikkonstatat fil-fond taghha kienu rizultat diretti tax-xogholijiet imwettqa mis-socjeta' konvenuta. Din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi prodotti, taqbel li bhala fatt jirrizulta nexus bejn il-hsarat lamentati u x-xogholijiet ezegwiti mis-socjeta' konvenuta. Hi rilevanti x-xhieda tal-perit Wilfred Debattista inkarigat mill-attrici biex isegwi x-xoghol. Dan xehed li ghall-ewwel darba illi kien mar fuq il-post kien hemm xi *hair line cracks* fuq *pero'*, wara huwa ra illi dawna zdiedu u nferxu mas-sulari kollha, u anke kien hemm post fejn inqala' l-gebel u saret komunikazzjoni mad-drenagg tal-attrici.

L-attrici semmiet ukoll illi waqt l-ezekuzzjoni tal-progett kien sar hafna *blasting*, u *cioe'*, tqattiegh ta' blat permezz ta' splussivi. Is-socjeta' konvenuta taqbel ma' dan, izda sostniet li dan sar kollu taht is-sorveljanza tal-Awtorita' Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) u entitajiet ohra, li assiguraw illi waqt l-uzu tal-isplussivi ma jinqabixx il-limiti ta' hoss stabbilit mir-regolament u normi.

Ghalkemm dana huwa minnu u s-socjeta' konvenuta pprezentat provi konklussivi illi l-uzu ta' l-isplussivi ma qabzixx il-limiti tal-hsejjes, l-ewwel nett ghandu jigi rilevat illi l-prova li saret kienet sabiex jigi accertat illi l-hsejjes ta' l-isparar ta' l-ispluzivi ma jkunx eccessiv. *Pero'*, ma gewx prodotti provi dwar l-effetti ta' caqliq u thezziz fil-blat ikkawzat minn tali spluzivi. Minn barra dan, anke li kieku dana l-uzu ta' l-ispluzivi ma kkawza l-ebda thezziz il-perit tekniku stqarr li huwa cert illi madwar is-sit kollu u anke

ezatt wara l-proprjeta' ta' l-attrici sar tqattiegħ estensiv ta' l-art permezz ta' ingenji ohra, bħal per eżempju Hymac.

Ix-xhieda tal-Perit Debattista hija wkoll prova illi matul il-kors ta' diversi xhur gew ikkawzati danni fid-dar billi zdieđu u kibru konsenturi madwar il-post kollu. Is-socjeta' konvenuta ma ressqitx provi sabiex tirribatti l-allegazzjoni ta' l-attrici illi l-istat tal-fond tagħha iddegenera matul il-kors ta' l-iskavar tal-blat fis-sit tagħhom. Dana minhabba wkoll il-fatt illi l-fond ta' l-attrici ma giex ispezzjonat meta kienu qegħdin isiru l-ispezzjonijiet tal-fondi fl-inhawi kollha u dana gara minhabba kif xehdu l-Periti u l-Project Managers tas-socjeta' konvenuta x'aktarx illi ma kien hemm hadd meta huma għamlu l-ispezzjonijiet. Minn naha tagħha l-attrici kellha l-Perit konsulent tagħha illi xehed illi l-konsenturi kibru u nfirxu mal-post matul l-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet. Għalhekk, il-Qorti jidhrilha illi għandu jigi accettat il-fatt illi x-xogħolijiet ikkawzaw certu ammont ta' hsara fil-fond ta' l-attrici.

Il-hsarat lamentati huma dawk elenkati fil-verbal ta' l-access illi zamm l-ewwel perit tekniku fit-30 ta' Mejju, 2002. Il-perit irrileva illi waqt illi whud mill-hsarat jistghu jigu attribwiti għat-thezziz u caqliq tal-bini, oħrajn huma effett ta' deterjorazzjoni fil-bini stess bħal, per eżempju, s-sadid fit-travi fis-sulari ta' fuq. Il-perit tekniku innota illi l-bini huwa pjuttost qadim u li almenu fid-data ta' l-access kien jidher illi kien ilu ma jigi mgħoti xi forma ta' manutenzjoni, speċjalment fl-inhawi tal-livell ta' l-ambjenti tal-bjut u ta' l-ucuh tal-bjut innifishom u s-soqfa ta' taht. Hu seta' jinnota illi whud mill-konsenturi tas-sular ta' fuq huma anke effett ikkawzat parzjalment mis-sadid illi għandhom it-travi. Anke li kieku kellu jigi accettat li l-fond ma setax jinkera minhabba l-inkonvenjent mahluq mix-xogħol li kien qed jigi esegwit mis-socjeta' konvenuta, l-attrici xorta kellha r-responsabbilita' illi l-fond tagħha zżommu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li tipprotegi kontra l-elementi. Wiehed ukoll irid jiftakar illi l-fond jinsab vicin il-bahar u huwa wkoll skopert għall-irjehat qawwi u maltemp, partikolarment minn naha tal-grigal illi allura jesponi l-bini għall-imluha u tixrib tal-bahar illi jaccelera l-process ta' deterjorazzjoni, speċjalment dawk li huma

hadid u elementi metallici tal-bini. Ghaldaqstant, fil-waqt l-allegazzjoni tal-attrici li tigi kkumpensata dwar hsharat ikkawzati mix-xoghol tas-socjeta' konvenuta, ghandha tigi accettata, dan hu hekk limitament ghall-hsharat ta' konsenturi fis-sular ta' isfel, *pero'*, ghal dawh li huma l-hsharat li huma fil-livell tal-bjut, il-Qorti taqbel mal-periti mahtura illi parti minn dawn il-hsharat huwa anki effett ta' nuqqas ta' manutenzjoni b'mod li l-hsara ma gietx limitata jew circoscritta.

Dwar il-*quantum* tad-danni, il-Qorti taqbel ma' dak li irrelata l-ewwel perit tekniku fis-sens li gej:

“Dwar l-ewwel danni l-esponent jidhiru, wara illi ezamina l-hsharat, illi l-post kollu ghandu bzonn tiswijiet fil-blajjet il-miksura, tikhil, kisi u tibjid internament u esternament, tiswija tas-soll maqsum fil-livell tal-bejt, u tibdil tal-hgieg miksura, kif ukoll gheluq tat-toqba fil-hajt fil-bitha ta' wara. Dawna t-tiswijiet kollha l-esponent jistmahom fis-somma ta' elf u tmien mitt lira Maltin (Lm1,800). Pero' t-tiswijiet tal-hsharat deskritti fil-punti numri sitta (6) u sebgha (7) tal-verbal ta' l-access inkluz ukoll it-tiswija tal-hitan u soqfa kollha tal-washroom ghandhom ikunu a karigu ta' l-attrici. Dawna t-tiswijiet l-esponent jistmahom fis-somma ta' sitt mitt lira Maltin (Lm600). Ghalhekk il-bilanc ta' elf u mitejn lira Maltin (Lm1,200) ghandu jithallas mis-socjeta' konvenuta lill-attrici in linea ta' danni ghall-hsharat ikkawzati fil-fond taghha”.

L-attrici qed titlob ukoll kumpens ghat-telf ta' kirjiet tal-fond. L-attrici qed titlob kumpens sal-lum peress li qed tallega li, peress li x-xoghol ta' bini ghadu sejjer, hi qed tigi mcahda mill-possibilita' li tikri l-istess fond, kif kienet taghmel qabel. L-ewwel perit tekniku, *pero'*, irrelata li almenu l-qtugh ta' blat ma baqax isir sas-sena 2000, u jekk wiehed ikollu jikkalkula sentejn ohra sabiex jitlesta l-bini u certu ammont ta' xoghol fuq servizzi infrastrutturali fl-inhawi u madwar il-post tal-attrici, l-fond seta' jitranga u jerga' jigi offrut ghall-kiri. Din il-Qorti taqbel ma' dan ir-ragunar, u ghalhekk, it-telf ta' kirjiet ghandu jigi kkalkulat fuq medda ta' sitt snin, u *cioe'*, mill-1996 sal-2002.

Il-periti addizzjonali irrelataw, *pero*, li l-attrici ghandha tigi allokata b'50% tar-raguni ghan-nuqqas ta' kirjiet, u dana peress li hi naqset milli jzomm il-fond fi stat ta' manutenzjoni propizja. Il-Qorti tirrileva, izda, li fil-waqt li dan hu minnu, il-kawza principali tan-nuqqas ta' kirjiet f'dan il-perjodu ma kienx l-istat ta' abbandun tal-fond, izda x-xogholijiet li kienu qed jitwettqu fl-inhawi. Li kieku, tul dak il-perjodu ta' sitt snin, il-post inzamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, xorta wahda ma setghetx jinkera, u dan peress li l-kawza prossima u diretta ta' dan kien ix-xoghol ta' thaffir u bini li kien qed isir mis-socjeta' konvenuta. Fil-waqt li kull proprjetarju ghandu dritt jizvilluppa l-art tieghu kif jhoss opportun, dan ghandu jaghmlu b'mod li ma jikkawzax hsara lill-girien, u jekk jirrizulta li gew ikkagunata hsarat, anke ta' natura civili (telf ta' qligh), min ikun responsabbli ghall-izvillup irid jaghmel tajjeb ghal dik il-hsara.

Bhala valur lokatizzju tal-fond, l-ewwel perit tekniku qies li l-fond kien qed jinkera fis-somma ta' Lm160 fix-xahar (Lm1,920 fis-sena), u hu ikkalkula t-telf li sofriet l-attrici *a bazi* ta' din ir-rata. Il-periti addizzjonali, *pero*, ibbazaw il-kalkoli taghhom fuq il-valur lokatizzju tal-fond tal-attrici fuq medda ta' snin. Hawnhekk, il-Qorti thoss li ghandha tikkondividi l-opinjoni tal-periti addizzjonali, fis-sens li l-kumpens ghat-telf ta' kirjiet m'ghandux jigi marbut mar-rata tal-ahhar kera, izda mal-valur lokatizzju tal-fond tul iz-zmien li s-sid kien gie mcahhad milli jikri l-fond (ara "Muscat vs Vella", deciza minn din il-Qorti fil-11 ta' Ottubru, 2002). Ghalhekk, il-Qorti sejra taccetta l-istima tal-periti addizzjonali li waslu ghall-valur annwali ta' Lm2,400. Fuq medda ta' sitt snin, dan iwassal ghat-telf finanzjarju ta' Lm14,400.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' Lm15,600 (hmistax il-elf u sitt mitt Lira Maltin) *in linea* ta' danni, bl-imghax legali mil-lum sal-pagament effettiv.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-ispejjez tal-kawza, hlief dawk relattati mas-seduti tat-13 ta' Settembru, 2002, 2 ta' Dicembru, 2002, u 28 ta' Marzu, 2003, mizmuma quddiem il-perit tekniku, jithallsu mis-socjeta' konvenuta; l-ispejjez kollha relattati ma' dawk it-tlett seduti jithallsu mill-attrici.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----