MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 612/2004

Anthony u Maryanne Busuttil
vs
Milner Developments Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Premess illi l-atturi huma propjetarji tal-fond ossia dar residenzjali msemmija “Scibu’’ u bin-numru 37D, fi Triq Ghar id-Dud, Sliema;

U billi l-konvenuti fil-kors ta’ xogholijiet ta’ skavar u kostruzzjoni esegwiti minnhom waqt l-izvilupp ta’ korp ta’ bini maghruf bhala Milner Grove, gewwa bicca art li tmiss ma’ Triq Ghar id-Dud ikkawzaw danni lill-atturi, dan kif

certifikat mill-Perit Anthony Spiteri Staines u kif kostatat mill-konvenuti u l-periti taghhom;

U billi d-danni sofferti mill-atturi jikkonsistu fost ohrajn fi hsarat fil-fond premess “Scibu’’ 37D Triq Ghar id-Dud, Sliema u fi spejjez ta’ periti u professjonisti ohra, f’telf tal-valur tal-propjeta’ u danni ohra, dan kif certifikat mill-Perit Anthony Spiteri Staines, kif kellhom l-opportunita’ li jaraw il-konvenuti u kif ser jigi ppruvat fil-kors ta’ din il-kawza;

U billi l-atturi kienu interpellaw lill-konvenuti ghal likwidazzjoni u hlas ta’ danni kkagunati;

U billi l-konvenuti minkejja diversi nterpellazzjonijiet u minkejja serje ta’ laqghat u minkejja li accettaw ir-responsabbilta’ ghall-hsarat, naqsu li jaghmlu tajjeb ghad-danni in kwistjoni;

U billi l-atturi ma kellhomx alternattiva ghajr li jaghmlu huma stess ix-xogholijiet rimedjali;

U billi l-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Tghid is-socjeta’ konvenuta ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. Issibha responsabbli ghad-danni kkagunati lil l-atturi fil-kors ta’ xogholijiet imwettqa minnha u fuq struzzjonijiet taghha gewwa bicca art li tmiss ma’ Triq Ghar id-Dud, kif premess f’din ic-citazzjoni;

2. Tillikwida d-danni kkagunati okkorrendo permezz ta’ perit nominandi;

3. Tikkundanna s-socjeta’ konvenuta ghall-hlas tad-danni likwidati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ Awissu 2001 u b’mitt lira maltija (Lm100) tad-diversi ittri nterpellatorji, konsulti u laqghat bejn il-partijiet u bl-imghaxijiet sad-data

tal-pagament effettiv; ir-rapprezentanti tal-kumpanija konvenuta huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni ta’ l-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta a fol. 51 tal-process fejn eccepiet:**

1. Illi jigi preliminarjament issollevat ghal kull buon fini legali, illi la fl-att tac-citazzjoni u lanqas fid-dikjarazzjoni tal-fatt mahlufa u annessa ma’ l-istess, ma jidher in-numru tal-karta ta’ l-identita’ ta’ l-atturi u lanqas in-numru ta’ registrazzjoni tal-kumpanija konvenuta, ai termini ta’ l-artikolu 174(2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi jigi ssollevat in oltre illi l-kopji tad-dokumenti annessi ma’ l-att tac-citazzjoni, jew ghal l-anqas dawk li giet notifikata bihom is-socjeta’ konvenuta, ma humiex dokumenti awtentikati *ai termini* ta’ l-artikolu 191 (2) tal-Kap. 12;

3. Illi in linea preliminari, l-azzjoni odjerna hija preskritta ai termini ta’ l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u f’kaz illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tigi michuda, jinghad fil-mertu illi t-talba attrici hija kompletament infondata fil fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta’ konvenuta ma kkawzat ebda dannu lill-atturi u ghaldaqstant it-talba ta’ l-atturi ghad-danni li allegatament sofrew ghandha tigi kompletament michuda kontra l-istess atturi bl-ispejjez;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk jigi ppruvat sodisfacentement illi filfatt l-atturi sofrew xi danni b’kawza tax-xogholijiet imwettqa fuq inkarigu tas-socjeta’ konvenuta allura jirrispondu ghal tali danni l-kuntratturi u/jew konsulenti ta’ l-istess socjeta’ li semmai ghandhom jigu kjamati fil-kawza;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma kienux intitolati li jipprocedu bit-tiswijiet minghajr

awtorizazzjoni ta’ dina l-Onorabbli Qorti u/jew minghajr pre-avviz lil l-esponenti u/jew minghajr ma hadu kull pass biex jimminimizzaw id-danni, nkluz li jigbru offerti minghand varji kuntratturi;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat is-sentenza preliminari taghha a fol. 127 li biha cahdet l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta’ konvenuta dwar il-preskrizzjoni;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw;

Eccezzjonijiet

Illi dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet, is-socjeta’ konvenuta ma nsistietx fuqhom u ghalhekk il-Qorti qed tikkunsidra li dawn gew rinunzjati, apparti l-fatt li dawn l-allegati nuqqasijiet ma jgibux in-nullita’ tac-citazzjoni li lanqas ma giet eccepita.

It-tielet eccezzjoni giet respinta b’sentenza preliminari li tinsab a fol 127.

Dwar il-hames eccezzjoni ma saret ebda talba ghall kjamata fil-kawza u kif se jirrizulta fil-konsiderazzjonijiet li se taghmel il-Qorti fil-mertu, lanqas ma kien hemm tali necessita’.

Dwar ir-raba’ u sitt eccezzjoni li jirrigwardaw il-mertu, dawn issa se jigu konsidrati.

Talba u eccezzjoni

Il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza fuq it-talbiet attrici dwar ir-responsabilita’ u danni.

L-atturi qed jitolbu danni allegatament sofferti minnhom li jikkonsistu fost ohrajn fi hsarat fil-fond “Scibu’’ 37D Triq Ghar id-Dud, Sliema u fi spejjez ta’ periti u professjonisti ohra, f’telf tal-valur tal-propjeta’ u danni ohra, u dan kif certifikat mill-Perit Anthony Spiteri Staines.

Is-socjeta’ konvenuta wiegbet li hi ma kkawzat ebda danni lil l-atturi.

Kontestazzjoni

L-atturi jirritjenu li mill-korrispondenza minnhom ezibita u mill-laqghat li saru jirrizulta li l-konvenuti kienu accettaw ir-responsabbilta’ ghall-hsarat pero’ naqsu li jaghmlu tajjeb ghal dawn il-hsarat.

Il-konvenuti jissottomettu li huma ma kienux ammettew ir-responsabilita’ ghad-danni u ma kienux qablu dwar il-kwantum tad-danni.

Fatti

Bhala fatti jirrizulta li waqt li kien qed isir l-izvilupp mill-konvenuti fil-post Milner Grove, Ghar id-Dud Street, Sliema, l-atturi kienu riskontraw hsarat fil-fond taghhom. L-ewwel hsarat bdew hergin ftit xhur biss wara li bdew ix-xogholijiet u komplew jizdiedu tul il-kors ta’ l-izvilupp. L-atturi mill-ewwel ikkuntattjaw lill-konvenuti dwar dan u l-konvenuti baghtu l-perit taghhom biex jikkostata l-hsarat u anke baghtu nies mill-assikurazzjoni. Il-konvenuti kienu lesti li jsewwu l-hsara bla ma jidhlu fil-mertu dwar kif grat il-hsara, izda xtaqu li l-kostruzzjoni tasal sal livell tat-triq qabel isiru t-tiswijiet. L-attur qablu ma dan. Il-konvenuti riedu wkoll jidentifikaw ezattament dawk ix-xogholijiet li kienu mehtiega u saru laqghat ghall dan l-iskop. Il-partijiet pero’ baqghu ma jaqblux dwar l-entita’ tax-xogholijiet rimedjali li kien hemm bzonn li jsiru. L-atturi mbaghad intelpellaw lill-konvenuti u infurmawhom li kienu se ghamlu x-xoghol rimedjali huma.

Konsiderazzjonijiet

Il-konvenuti qed jissottomettu li huma nnegozjaw ma' l-atturi sabiex jaslu fi ftehim u jaghmlu tajjeb, dejjem minghajr ammissjoni ta' ebda responsabilita', ghal uhud mid-danni li l-atturi kienu qed jallegaw li sostnew bix-xogholijiet taghhom. Minkejja dana l-atturi pprezentawlhom kont fenomenali ta' spejjez u xogholijiet li kienu jkopru xogholijiet madwar id-dar kollha u li kienu jmorru oltre dak li huma kienu lesti li jhallsu. Huma baqghu ma tfehmux dwar l-ammont ta' dak li kellu jithallas minnhom.

Il-konvenuti jsostnu li t-triq fejn id-dar ta' l-atturi ma cedietx minhabba ragunijiet li ghandhom x'jaqsmu ma' l-izvilupp li sar minnhom. Inoltre jghidu li d-danni allegati mill-atturi mhumiex kawza ta' negligenza jew tort da parti taghhom u l-periti kkonfermawlhom li kien xjentifikament impossibili li d-danni allegati mill-atturi sehhew minhabba xi nuqqas da parti taghhom.

Responsabilita'

Illi jirrizulta li ghalkemm il-konvenuti mhux qed jammettu r-responsabilita', huma qed jaccettaw li huma (u mhux il-kuntratturi jew l-konsultenti tas-socjeta' konvenuta) ghandhom jaghmlu tajjeb ghal hsarat kagjonati fil-fond ta' l-atturi, kemm billi jirriparaw il-hsarat kif ukoll billi jaghmlu tajjeb ghad danni kagjonati, inkluz hlas. Tant hu hekk li huma, bla pregudizzju, kienu offrew garage lill-atturi bhala kumpens minflok tiswija, imma qatt ma saret offerta' formalment f'dan is-sens. Ghalhekk il-konvenuti huma responsabbili ghad danni kagjonati lill-atturi.

Danni

Il-kwistjoni li kien baqa' kienet dwar il-kwantum tad-danni reklamati mill-atturi. Irid jinghad mill-bidunett li skond ma jirrizulta mill-premessi tac-citazzjoni u anke mill-provi, illum ix-xogholijiet rimedjali saru billi ma kienx intlahaq ftehim u l-atturi ma setghux jibqghu fil-periklu bil-hsarat kif kienu.

Il-Perit Spiteri Staines, prodott mill-atturi, xehed li b'rizultat tax-xoghol ta' skavar u kostruzzjoni li sar mill-konvenuti, il-faccata tal-post ta' l-atturi kienet inqaghtet minn mal hitan u resqet ftit il-barra. Il-bini kollu taghhom sa gewwa kellu xquq fil-hitan vertikali li kienu juru li l-hitan kienu mexjin il-barra lejn fejn kien qed isir ix-xoghol. Hu kien issuggerixxa li jsir xoghol fit-triq biex tissahhah id-dar. Jghid li l-konvenuti min naha taghhom kienu ghamlu hajt tal-*concrete* u wara xi xhur ma komplietx tizdied il-hsara. Skond il-Perit tant kien hemm hsara li Mrs. Busutill iddecidiet li terga ddur id-dar kollha. Fil-fatt fl-ittra a fol. 6 datata 10/1/2000 l-attrici Mary Ann Busutill kitbet li:

"The façade of our house seems to have tilted forwards, all the house is very badly cracked up and it needs re-decorating from front to rear, top to bottom, inside and out".

Il-Perit Torpiano, li kien inkarigat mill-progett tal-konvenuti, xehed li ma kienux qed jaqblu dwar x'ikkawza l-hsarat fid-dar ta' l-atturi, pero' nonostante dana huma kienu lesti li jaghmlu r-riparazzjonijiet necessarji. Ighid li kienet saret trinka quddiem id-dar ta' l-atturi u dina kienet dghajfet il-pedamenti tad-dar taghhom. Huma ma kienux qed jaqblu ma' dak li rrapporta l-perit Staines bhala l-kawza tal-moviment tad-dar u ghalhekk tar-rimedju propost. Ma jaqbilx ukoll ma xi *ítems* li l-atturi kienu qed jippretendu per ezempju huma kienu lesti li jsewwu il-konsenturi pero' ma qablux li kellu jinbidel il-muzajk tal-faccata. Lanqas ma qabel mal-perit Spiteri Staines li kien hemm bzonn ta' *grout fissures* f'fond ta' 3 metri jew aktar biex il-faccata tad-dar ma tizzerzaqx l-isfel. Hu kien ipproprona bhala rimedju "to stitch the facade wall back to the cross-walls".

Il-Qorti tirrileva li f'dina l-kawza fl-ebda stadju tal-proceduri l-atturi ma talbu li jigi nominat perit tekniku biex jirrelata dwar il-punti teknici sollevati. Il-Qorti ma tistax u m'ghandhiex tiddeciedi, bla assistenza ta' perit, fuq punti purament teknici. L-atturi lanqas ma ezebew kontijiet u ricevuti tax-xogholijiet rimedjali li saru minnhom biex biex il-Qorti tkun tista tivverifika x'attwalment sar u xi thallas.

L-atturi invece ezebew *quotation* ta' *turnkey contractor* fl-ammont ta' Lm5,824.75 (fol 33) flimkien ma kontijiet tal-Perit Spiteri Staines u ricevuta ta' xoghol ta' drenagg li sar minhabba c-caqliq fid-dar. Dan ix-xoghol, skond l-atturi, kien se jkopri biss riparazzjonijiet superficjali fid-dar. (ara ittra a fol 32 datata 27/5/2002).

F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti ma jifdalliex xelta hlief li toqghod fuq dak li l-konvenuti kienu ammettew u kienu lesti li jhallsu u taggusta dan l-ammont bl-spejjez li attwalment gew inkorsi mill-atturi. L-ammont ta' Lm5,824.75 mhux ezegibbli billi dan hu biss *quotation* u l-Qorti m'ghandhiex prova dwar il-kwantum tax-xoghol rimedjali li sar mill-atturi.

Il-Perit Dennis Camilleri li kien spezzjona l-post darbtejn ghall-assikurazzjoni xehed li kien mar jispezzjona l-post l-ewwel darba fit-3 ta' Marzu 1999 u kien ghamel stima ta' hsarat fl-ammont ta' Lm460. It-tieni darba kien mar fid-19 ta' Frar 2001 u sab li l-hsarat kienu kibru u ghamel stima ta' Lm1,165. (ara fol 139). Dana l-ammont jidher li l-konvenuti kienu accettaw li jhallsu.

Ma dan l-ammont il-Qorti se zzied 15% Vat, Lm95 ghat-tiswija tad-drenagg (fol 35) u Lm97.75 drittijiet tal-perit Spiteri Staines ghas *site inspections* u *meetings*. Dwar *supervision* u direzzjoni tal-Perit fuq ix-xoghol li sar, billi ma ngabet ebda prova dwar dan ix-xoghol, il-Qorti ma tista' takkorda ebda somma. B'kollox il-konvenuti ghandhom ghalhekk ihallsu Lm1,532.50.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa' l-ewwel talba attrici
Tillikwida l-ammont ta' danni kagjonati fl-ammont ta' elf hames mija tnejn u tletin lira Maltin u hamsin centezmi (Lm1,532.50)
U tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas id-danni hekk likwidati
Fic-cirkostanzi l-ispejjez jithallsu mill-konvenuti.

Bl-imghax mid-data tan-notifika tac-citazzjoni.

< Sentenza Finali >

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