MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tad-19 ta' Settembru, 2008

Citazzjoni Numru. 211/1998/1

Anthony u Annie konjugi Attard

vs

Peter Paul u Helen konjugi Sammut

Il-Qorti,

Ic-citazzjoni tal-atturi tghid:

Illi huma proprjetarji ta’ parti diviza mill-fond numru erbgha u sittin (64) Triq Duru Nadur, Ghawdex, fil-waqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-parti l-ohra mill-istess fond, li huwa attigwu ghal dak ta’ l-atturi;

Illi l-konvenuti ghamlu xoghol ta’ demolizzjoni u thaffir fil-proprjeta’ taghhom li kkawza hsarat strutturali fil-fond tal-atturi, liema hsarat gew iccertifikati permezz ta’ rapport

maghmul mill-Perit Arkitett Guido J.Vella hawn anness u markat dok.A;

Illi permezz ta’ skrittura privata (dok B) tat-tlettax (13) ta’ Mejju 1998 il-konvenuti assumew ir-responsabbilita’ ghat-tiswija tal-hsarat ikkagunati jew li ghad jigu ikkagunati fil-proprjeta’ tal-atturi;

Illi permezz tal-istess skrittura hawn fuq indikata l-konvenuti obbligaw rwiehom illi jaghmlu x-xoghlijiet l-aktar urgenti sa mhux aktar tard minn xahrejn mid-data tal-ftehim;

Illi l-konvenuti esegwew biss parti zghira tax-xoghol ta’ tiswija fil-waqt li qed jirrifjutaw li jkomplu bil-kumplament tax-xoghlijiet ta’ tiswija fil-fond proprjeta’ ta’ l-atturi;

Illi l-atturi sofrew danni kagunati mix-xoghol ta’ demolizzjoni u thaffir fil-proprjeta’ tal-konvenuti, sija fi hsara li saret fil-proprjeta’ taghhom, bhall-hajt tal-entrata li tharrek, diversi blajjet li tkissru jew tharrku, turgien tal-gebel li tkissru, hsara konsiderevoli fil-bejt tal-kamra ta’ fuq il-kcina u tkissir ta’ diversi bibien fosthom tal-bieb principali, kif ukoll f’telf ta’ uzu ta’ l-imsemmi fond minhabba illi dan ma baqax tajjeb ghall-abitazzjoni;

Illi l-konvenuti ghalkemm interpellati diversi drabi, inkluz b’ittra ufficjali prezentata kontra taghhom f’Ottubru 1998, baqghu inadempjenti, u ma esegwewx il-bqija tax-xoghlijiet ta’ tiswija fil-fond tal-atturi;

Talbu ghalhekk ghaliex il-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara illi minhabba xoghol ta’ demolizzjoni u thaffir li l-konvenuti ghamlu fil-fond taghhom fuq imsemmi, l-atturi sofrew danni kemm strutturali kif ukoll danni ohra fil-fond taghhom li jinsab attigwu ma’ dak tal-konvenuti kif spiegat hawn fuq;
2. tillikwida d-danni sofferti mill-attur;
3. tikkundanna lill-konvenuti jhalsu lill-atturi s-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Ottubru 1998 u bl-interessi skond il-ligi sad-data tal-eventwali pagament effettiv kontra l-konvenuti; il-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti guramentata minnhom anness l-elenku tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti;

Rat in-nota tal-eccezzjoniet tal-konvenuti, l-konjugi Sammut li fiha eccepew:

1. illi c-citazzjoni hija intempestiva in kwantu skond it-transazzjoni datata 13 ta'Mejju, 1998, gie miftiehem illi:

"ix-xoghol kollu ta' tlestija ghandu jsir skond is-sengha u l-arti u taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-AIC Teddie Busuttil mahtur mill-komparenti Sammut u l-AIC Guido Vella mahtur mill-konjugi Attard. L-istess periti ghandhom ukoll jiddeciedu meta jsir ix-xoghol ta' tlestija. Kemm-il darba z-zewg periti ma jaqblux, allura tali kwistjoni ghandha tigi definittivament deciza mill-AIC Emmanuel Vella u d-decizjoni tieghu tkun finali u l-partijiet ikunu tenuti li jharsuha"

Effettivament avverra ruhhu n-nuqqas ta' qbil prospettat f'dan il-ftehim u sa fejn jirrizulta lill-konvenuti ghad ma hemmx decizjoni mill-Perit Emmanuel Vella. Ghalhekk il-kundizzjoni sospensiva mehtiega sabiex jiskatta l-obbligu tal-konvenuti ghall-hlas tad-danni ghadu ma avveratx ruhha;

2. illi l-konvenuti gja ghamlu x-xoghol kollu ndikat lilhom mill-istess Perit Emmanuel Vella u disposti jaghmlu kull xoghol iehor li jigi ordnat mill-istess perit;

3. illi l-inqas huwa legittimu ghall-atturi li jitolbu l-hlas tad-danni meta l-ftehim jipprovdi biss ghal xoghol ta' tiswija;

4. illi konsegwentement it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha u ghandhom jigu michuda billi l-posizzjoni

legali illum hija regolata bil-ligi dwar l-obbligi kontrattwali u strettament it-termini tal-kitba fuq imsemmija u mhux bir-regoli dwar il-'culpa aquiliana'.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti minnhom guramentata annessa l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal ta' din il-Qorti differentement preseduta tal-4 ta' Marzu 1999 li fih gie nominat l-AIC Emmanuel Vella bhala perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni tal-imsemmi perit debitament mahlufa (folio 45 et seq);

Ezaminat ix-xhieda;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkonsidrat:

Illi l-Qorti thoss li ghandha tibda billi telenka l-fatturi fuq liema ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet. Dawn jirrigwardaw: filli l-proprjeta' 'ut sic' gja kienet proprjeta' wahda appartenenti lill-aventi kawza komuni ghall-kontestanti u llum maqsuma f'zewg proprjetatjiet, dik li taghti ghan-nofsinhar, proprjeta' tal-atturi, u dik li taghti ghat-tramuntana, proprjeta' tal-konvenuti; li f'xi zmien recenti ghall-kawza l-konvenut beda jizviluppa l-parti tal-fond proprjeta' tieghu u ghal dan il-fini talab u ottjena minghand l-atturi l-kunsens taghhom; li fil-kors tax-xoghlijiet twaqqghu partijiet mill-fond proprjeta' tal-atturi li kienu pronti ntavolaw mandat ta' inibizzjoni biex il-konvenuti jieqfu mix-xoghol; li fit-13 ta' Marzu 1998 il-kontendenti resqu biex iffirmaw skrittura billi, kif jinghad fl-istess skrittura, riedu "jittransigu l-pendenzi kollha ta'

bejnithom”; li fit-18 ta’ Ottubru 1998 l-atturi fethu l-kawza meritu dawn il-proceduri;

Issa u permezz tac-citazzjoni minnhom intavolata u in sostenn tal-pretensjonijiet taghhom l-atturi talbu dikjarazzjoni illi sofrew danni kemm strutturali kif ukoll danni ohra fil-fond taghhom minhabba x-xoghol ta’ demolizzjoni u thaffir intraprez mill-konvenuti, li jigu likwidati dawn id-danni, u, per konsegwenza, jigu l-konvenuti kkundannati biex ihalsu l-istess danni.

Illi l-konvenuti qed jopponu ghat-tabiet tal-atturi kemm minhabba l-intempestivita’ tal-azzjoni u kemm mill-punto di vista legali li jistghu jigu sintezzizati, kif jinghad fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom, filli (a) l-atturi ma jistghux jippretendu danni gialadarba l-vertenza ta’ bejn il-partrijiet kienet giet solvuta bit-transazzjoni, (b) li transazzjoni hija ostakolu li issir kawza kolpenti l-meritu tat-transazzjoni ‘ghaliex it-transazzjoni tkun proprju tissostitwixxi sentenza u jkollha effett daqs li kieku tikkonsisti f’sentenza tal-qorti, (c) li fejn ikun hemm kuntratt vigenti u jkun hemm allegat ksur tal-istess kuntratt il-kolpa tkun kontrattwali jekk il-vjolazzjoni jkollha rapport dirett mal-kuntratt pre-ezistenti.

Illi diversament, l-atturi, kif johrog minn nota tal-osservazzjonijiet taghhom, isostnu li l-iskrittura kienet irregolat il-hsarat strutturali u ghaldaqstant r-responsabbilita’ tal-konvenuti li jaghmlu tajjeb ghad-danni hija wahda kontrattwali sa fejn pero’ l-hsarat huma strutturali ghaliex, skond dejjem l-atturi, f’din il-kawza japplikaw ukoll il-principji tar-responsabilita’ extra-kontrattwali f’dak li ghandu x’jaqsam ma’ hsarat u tifrik ta’ oggetti li kienu jinsabu fil-fond tal-atturi meta giet kkagunata l-hsara gravi strutturali fil-proprjeta’ taghhom.

Illi l-meritu tal-kawza ghalhekk ghandu jirrisolvi ruhu interament fuq il-forma tal-ftheim raggunt bejn il-partijiet ghaliex jekk dak il-ftheim kien wiehed ta’ transazzjoni l-atturi ma jistghux jirnexxu f’din l-azzjoni taghhom. Issa l-ftheim debattut huwa dak esebit a folio 8 et seq tal-

process bid-data tat-tlettax ta' Marzu 1998 u rizultanti ffirmat appena seba' xhur qabel ma' giet intavolata ic-citazzjoni. Jinghad f'dan l-istadju ghall-ahjar intendiment ta' dak li ippreceda l-iskrittura illi appena ghaxar tijiem qabel il-Perit Arkitett Guido Vella, inkarigat mill-atturi, kien elenka il-hsarat, deskritti bhala 'estensivi, li kien sofra l-fond tal-atturi li jfisser allura li il-hsarat, kemm dawk struutrali jew xort ohra, kienu maghrufa qabel ma giet iffirmata l-iskrittura.

Illi dwar l-iskrittura de quo, jekk hijiex transazzjoni jew altrimenti, jinghad fl-istess illi l-partijiet, ossija l-partijiet kollha f'din il-kawza, kienu qeghdin jidhru fuqha biex jittransigu l-pendenzi <u>kollha</u> ta' bejniethom u fost il-pendenzi li ttransigew, sakemm jirrigwardaw din il-kawza, hemm is-segwenti: li "ghar-rigward tal-hsarat kagunati jew li ghad jigu kagunati fil-proprjeta' tal-komparenti Attard (l-atturi) konsegwenza tax-xoghol intrapriz mill-komparenti Sammut (il-konvenuti) il-komparenti Sammut jassumi r-responssabbilita' ghat-tiswija tal-istess. Din it-tiswija ghandha ssir bil-mod li gej: il-komparenti Sammut ghandu fi zmien xahrejn mill-lum jaghmel xoghlijiet l-iktar urgenti sabiex jipprotegi l-proprjeta' tal-komparenti Attard minn hsarat ulterjuri. Man man li jibda tiela x-xoghol u skond kif jiddeterminaw l-periti imsemmija iktar 'l quddiem il-komparenti Sammut ghandu jipprocedi bix-xoghol ta' tiswija tal-bqija tal-hsarat.

Ix-xoghol kollu ta' tiswija ghandu jsir skond is-sengha u l-arti u taht is-supervizzjoni u d-direzzjoni tal-AIC Teddy Busuttil mahtur mill-komparenti Sammut u tal-AIC Guido Vella mahtur mill-komparenti konjugi Attard. L-istess periti ghandhom ukoll jiddeciedu meta jsir ix-xoghol ta' tiswija. Kemm-il darba z-zewg periti ma jaqblux, allura tali kwistjoni ghandha tigi definittivament deciza mill-AIC Emmanuel Vella u d-decizjoni tieghu tkun finali u l-partijiet l-ohra jkunu tenuti jharsuha".

Illi fil-waqt li huwa konoxxut li l-veru karattru ta' konvenzjoni ma jigix determinat mill-inkluzjoni fil-miktub 'de quo' tal-kelma kwalifikattiva tal-kuntratt izda min-

natura ntrinsika tal-pattijiet li dik il-kitba tkun tikkontjeni, jekk il-kitba in dizamine tissodisfa ir-rekwiziti essenzjali ta’ transazzjoni kif iddefinuha l-partijiet, tkun allura tissussisti bhala tali. Dawn ir-rekwiziti hu risapunt, jippresupponu l-kunsens tal-partijiet, l-ezistenza attwali jew il-possibilita’ ta’ kontestazzjoni bejn il-partijiet, ir-reciprocita’ tal-koncessjonijiet miz-zewg partijiet. Mill-assiem tal-iskrittura ghandu jirrisulta wisq car li l-partijiet verament effettwaw u dahlu ghal transazzjoni bejnithom u biha ridu jittransigu l-pendenzi kollha ta’ bejnithom. Oltre, jista’ jinghad illi treggi wkoll l-eccezzjoni tal-intempestivita’ tal-azzjoni stante li l-provi imkien ma juru li l-konvenuti ma’ attenewx ruhhom mal-obbligazzjonijiet rigwardanti lilhom u specifikati fl-iskrittura senjatament dawk li fiz-zmien xahrejn mill-iffirmar jaghmlu x-xoghlijiet l-iktar urgenti sabiex jipprotegi l-proprjeta’ tal-atturi minn hsarat ulterjuri. Dak li jirrisulta fic-cert hu li fil-mori tal-kawza u taht id-direzzjoni tal-Perit Emmanuel Vella (issa fil-veste ta’ perit tekniku nominat mill-Qorti) il-konvenuti esegwew ix-xoghlijiet kollha ta’ tiswija kif obbligati u b’sodisfazzjon tal-atturi li jfisser allura li anka minn dan l-aspett ma jistghux l-atturi jirreklamaw xejn billi, hu x’xhinu il-kaz, il-provi ma jwaslux biex jippruvaw li l-konvenuti kienu inadempienti fit-termini tal-iskrittura. Lanqas ghalhekk m’huma l-atturi gustifikati li jirreklamaw danni in via ‘aquiliana’ minhabba t-transazzjoni li huma ntrabtu biha mal-konvenuti.

Konsegwentement ghandhom jissokkombu fil-kawza tentata minnhom u kwindi t-talbiet taghhom qeghdin jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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