MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 346/2006/1

Vincent u Carmen konjugi Fenech

vs

Keyland Co. Ltd

Il-Qorti,

Fid-19 ta' Mejju, 2009, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors fuq indikat datat is-7 ta' Novembru tas-sena 2006, li permezz tieghu r-rikorrenti sejhu lis-socjeta` intimata quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandhiex tkun kkundannata:
>
> 1. Illi tersaq ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni sofferti mir-rikorrenti fuq proprjeta` residenzjali

taghhom numru 41, “Sardinell”, G.Papaffi Street, Ta’ Paris, Birkirkara, in segwitu ghal xogholijiet strutturali li wettqet fil-proprjeta` taghha adjacenti ghall-istess residenza tar-rikorrenti liema xogholijiet irrekaw diversi hsarat lill-istess fond tant illi r-rikorrenti kienu kostretti jallontanaw rwiehhom mill-istess residenza taghhom minhabba perkolazzjoni tal-ilma, hrug ta’ moffa u inkonvenjenzi ohra kif jigu spjegati dettaljatament fit-trattazzjoni tal-kawza u dan jekk hemm bzonn bin-nomina ta’ perit arkitett u prevja d-dikjarazzjoni illi ghad-danni sofferti mill-atturi kienet tahti unikament is-socjeta` intimata minhabba traskuragni u nuqqas ta’ ottemperanza mar-regolamenti;

2. Illi ghal fini ta’ kompetenza qed jigi ddikjarat illi d-danni in kwistjoni ma jeccedux l-elfejn Lira Maltin (LM2,000.00,0);

3. Bl-ispejjez komprizi dawk tal-periti mqabbda mill-atturi biex jigu stabbiliti d-danni minnhom sofferti u dawk tal-avukat imqabbad mir-rikorrenti bl-intediment li jsir ftehim bonarju kontra s-socjeta` intimata minn issa ngunta ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata datata s-6 ta’ Dicembru tas-sena 2006, li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta` intimata mhijiex responsabbli ghad-danni allegatament sofferti mir-rikorrenti u ghall-inkonvenjenzi lamentati;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub mir-rikorrenti huwa eccessiv u ghandhom iressqu prova rigoruza tad-danni minnhom reklamati;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

4. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti inkluzi n-noti ta' sottomissjonijiet tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

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

1. Illi sakemm dehret is-socjeta` intimata fl-istorja tar-rikorrenti, dawn ta' l-ahhar kienu qed jghixu hajja normali fis-sigurta` tar-residenza ordinarja taghhom;

2. Illi meta pero` nbieghet ir-residenza adjacenti ghal taghhom u din bdiet tigi zviluppata mis-socjeta` intimata il-hajja tar-rikorrenti giet kapovolta;

3. Illi appena s-socjeta` intimata bdiet ix-xogholijiet ta' zvilupp involut f'Lulju tas-sena 2004, ir-rikorrenti bdew isofru l-konsegwenzi li eventwalment wasslu sal-procedura odjerna;

4. Illi l-ewwel hsarat sofferti mir-rikorrenti kagun ta' dan ix-xoghol strutturali beda jidher fis-sular ta' fuq tar-residenza taghhom;

5. Illi ghalkemm ir-rikorrenti jidher li ppruvaw it-triq dettata mill-agir civilizzat li jiddiskutu l-kwistjoni b'maturita` mar-rapprezentanti tas-socjeta` intimata, dawn mill-ewwel laqghu dan l-attentat bit-theddida li kienu ser jhezzulhom id-dar mill-pedamenti taghha bil-"*highmac"* enormi li kien ser juza, (ara fol 13);

6. Illi jirrizulta li biex ir-rikorrenti jikkooperaw mas-socjeta` intimata, kienu anke

disposti li johorgu mir-residenza ordinarja taghhom u jmorru jghixu temporanjament fid-dar tal-vileggatura li ghandhom u jibqghu hemm aktar mid-dovut, (ara fol 13);

7. Illi pero` s-socjeta` intimata jidher li ghazlet li ma tikkooperax peress li jirrizulta li din bdiet ix-xogholijiet ta' skavar u qtugh ta' blat proprju wara li r-rikorrenti rritornaw lura biex jghixu fid-dar normali taghhom wara l-perjodu appozitament estiz li huma kienu damu jghixu fil-fond tal-villegjatura taghhom;

8. Illi peress li r-residenza tar-rikorrenti kienet issa garrbet hsarat konsiderevoli, fuq insistenza tal-perit tar-rikorrenti s-socjeta` intimata kienet gabet magna biex tissega l-blat;

9. Illi jirrizulta wkoll li meta l-fond adjacenti ghal dak tar-rikorrenti gie mwaqqa' u bil-blat maqtugh, l-istess fond gie abbandunat minghajr ma kien gie mdawwar b'hajt kif dovut biex b'hekk inholqu problemi aggjunti ta' sanita`, (ara fol 13);

10. Illi ovvjament irrizulta li r-residenza tar-rikorrenti soffriet diversi hsarat fit-tessut strutturali taghha fosthom konsenturi, plakek fil-kcina, fil-kamra tas-sodda u fis-salott li ccaqalqu, (ara fol 37);

11. Illi di piu`, rizultat ta' dawn il-hsarat kien qed jinfiltra l-ilma tax-xita li kkaguna hsarat konsiderevoli fil-kcina u kien qed jiggenera l-moffa u perikolu ghall-abitanti ta' l-istess residenza;

12. Illi fil-kamra tal-banju wkoll gie kkagunat hsarat konsiderevoli billi nqalghu l-madum tac-ceramika;

13. Illi jirrizulta wkoll li peress li bint ir-rikorrenti tbaghti b'kondizzjoni medika indikata a

fol 67 tal-process, ir-rikorrenti nghataw il-parir mediku li anke johorgu mir-residenza taghhom ghaliex l-istat li din ir-residenza sabet ruhha fiha kagun ta' dan kollu kien qed jaggrava konsiderevolment il-kondizzjoni fizika ta' bint ir-rikorrenti li biex tkompli tikkaguna aktar disagg kienet f'fazi delikata ta' l-iter edukattiv taghha u ghalhekk kienu kostretti jikru fond alternattiv;

Ikkunsidrat:

Illi minn naha taghha s-socjeta` intimata ssostni s-segwenti:

1. Illi x-xogholijiet involuti saru skond is-sengha u l-arti;

2. Illi l-hsarat sofferti mir-rikorrenti huma dovuti ghan-nuqqas taghhom li m'ghamlux il-"*membrane"* protettiv mill-ewwel biex jevitaw li jidhol l-ilma;

3. Illi biex jigi salvagwardat il-bon vicinat is-socjeta` intimata ssostni li kienet lesta ssib ftehim "*…kemm-il darba it-talbiet tar-rikorrenti kienu ragunati u fondati"*, (ara fol 87);

4. Illi l-hsarat sofferti mir-rikorrenti *"…setghu gew ikkawzati minn xi nuqqasijiet tar-rikorrenti stess fil-manutensjoni tal-proprjeta` taghhom"*; (ara fol 88);

Ikkunsidrat:

Illi l-linja difensjonali tas-socjeta` intimata hi preokkupanti ghaliex ghalkemm qed temfasizza li fl-agir taghha kellha quddiem ghajnejha l-principju tal-"bon vicinat", pero` l-istess agir effettivament juri l-oppost;

Illi jirrizulta s-segwenti:

1. Illi x-xoghol strutturali li ghamlet ghamlitu biss meta kien komdu ghaliha minghajr qatt ma kkonsiderat l-aspettattiva legittima tar-rikorrenti;

2. Illi mhux biss titkellem mod u tagixxi iehor izda ghamlet dan bla skrupli;

3. Illi jirrizulta li d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti huma konducibbli ghal agir skonsiderat tas-socjeta` intimata li din il-qorti qed tikkundanna bla rizervi;

4. Illi di piu`, l-agir tar-rikorrenti li johorgu mir-residenza ordinarja taghhom u jikru post alternattiv ma kienx agir kappriccuz izda jirrifletti l-agir tal-bonus pater, u llum anke tal-mater familias, billi ghandhom id-dover, anke morali, li jipprotegu l-inkolumita` ta’ sahhet binthom li kienet qed tigi aggredita indebitament u bl-akbar disrispett lejn il-principju tal-bon vicinat rikjamat mill-istess socjeta` intimata;

5. Illi dan l-agir ta’ din is-socjeta` hu meqjus bhala wiehed ripunjanti ghaliex hu biss espressjoni arkajka ta’ agir dispettus ibbazat unikament fuq is-sahha bruta li tali socjeta` kellha fic-cirkostanzi ta’ dak iz-zmien;

6. Illi kaz bhal dan isahhah l-animu ta’ dawk li jippretendu li f’dan il-kamp ta’ risarciment ta’ danni ghandu wkoll jigi kkonsiderat id-*dannu morali* kkawzat lil min jissubixxi dan l-agir skonsiderat;

7. Illi di piu`, l-awtoritajiet responsabbli mill-licenzjar ta’ dawn is-socjetajiet ghandhom ukoll jaraw ghandhomx jippermettu tali agir li hu sfrontat u bla ebda rispettt lejn id-dinjita` ta’ dak li jkun;

Ikkunsidrat:

Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mad-dannu rikjamat mir-rikorrenti, din il-qorti hi sodisfatta mid-dokumentazzjoni prodotta fir-rigward mir-rikorrenti, ghalkemm jiddispjaciha li hi legalment prekluza milli tiddetermina l-*quantum* ta' *dannu morali* li minn hawn qed jintalab li jigi ntrodott ghallanqas f'cirkostanzi bhal dawk hawn ezaminati;

Ghaldaqstant din il-qorti filwaqt li tirrespingi r-risposti tas-socjeta` intimata, takkolji t-talbiet tar-rikorrenti u konsegwentement:

1. Tiddikjara lis-socjeta` intimata Keyland Company Limited, (C-17837), hi unikament responsabbli ghad-danni kkagunati lir-rikorrenti Vincent u Carmen konjugi Fenech;

2. Tillikwida d-danni hekk kagunati lir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' elfejn seba' mija u hamsa u tletin Lira Maltin u tlieta u sittin centezmu (LM2,735.63,0) ekwivalenti ghal sitt elef tlett mija u tnejn u sebghin Ewro u tletin centezmu (€6,372.30);

3. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex thallas lir-rikorrenti fuq indikati l-ammont hekk liwkidat, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet dovuti skond il-ligi."

Is-socjeta` konvenuta talbet ir-revoka ta' din is-sentenza b'dawn iz-zewg aggravji:-

(1) L-ewwel Qorti ma vverifikatx kif imiss jekk il-hsarat allegati gewx ikkawzati minhabba xi agir taghha;

(2) Id-danni likwidati gew f'kull kaz iffissati b'mod arbitrarju u ingust;

Il-Qorti ezaminat il-provi in atti u hi tal-fehma illi fuq il-kwestjoni tar-responsabilita` li tat lok ghad-danni l-ewwel Qorti sewwa ddecediet, ankorke certi espressjonijiet uzati minnha fil-motivazzjoni – “agir skonsiderat”, “ripunjanti” u “bla skruplu” – kienu wisq goffi, zejda u ghal kollox inutili. Il-Qorti qed tasal hi wkoll ghall-istess konkluzjoni in kwantu, fil-kumpless, il-fatti provati jistabilixxu, principalment u preponderantement, illi b’rizultat ta’ xoghlijiet ta’ demolizzjoni u ta’ zvilupp fis-sit adjacenti, il-fond ta’ l-atturi appellati tabilhaqq issubixxa danni “*to the building fabric of the property*” konsistenti f’ “*structural damage*”, “*damage due to water infiltration*” li pprecipita l-umdar tal-hitan u tal-“*kitchen cupboards*” u hsarat generali f’ambjenti ta’ l-istess fond. Ara rapport ta’ l-Arkitett Dione Buhagiar a fol. 38 u x-xhieda tieghu a fol. 35 u fol. 79. Dan, f’certi aspetti hu wkoll ikkonfermat mill-Perit Ludovico Micallef inkarigat mix-xoghlijiet mill-kumpanija appellanti. Ara deposizzjoni ta’ dan ix-xhud a fol. 60 *et sequitur*;

Premess dan, hi difiza argomentativa tas-socjeta` appellanti illi l-fatt li hi zviluppat sit adjacenti ghal dak ta’ l-atturi ma jgibx ghal daqshekk addebitu ta’ htija awtomatika fiha. Dan huwa veru u mhux kuntrastat. Jibqa’ l-fatt illi kif notorjament maghruf kull attivita` edilizja ghandha insita fiha b’effett ta’ skavar jew rikostruzzjoni certu element ta’ perikolu, sija ghall-integrita tal-proprjeta` vicinali kif ukoll ghall-inkolumita` tal-persuni, b’mod li allura dik l-istess attivita` timponi fuq min jezercitaha l-obbligu ta’ prudenza u attenzjoni partikulari ghall-fini ta’ l-iskansar tad-dannu;

Inghad sewwa, b’illustrazzjoni, fil-kawza “**Is-socjeta` APS Bank Limited -vs- Is-Socjeta` Amalgamated Building Contractors Limited**” deciza mill-Qorti ta’ l-Appell kolleggjali fil-5 ta’ Ottubru, 2001, illi ghalkemm kien ghal kollox lecitu illi proprjetarju ta’ immobbli kellu kull dritt li jizviluppa jew ma jizviluppax il-fond skond il-htigijiet u anke l-gosti tieghu fl-ezercizzju tal-jedd ta’ dgawdija, huwa kellu wkoll jiehu hsieb illi ma jipperikolax fl-istess mizura l-jedd ta’ dgawdija ta’ proprjetarji ta’ fondi li jmissu ma’

tieghu. Fin-nuqqas ta’ l-osservazzjoni ta’ dik il-prudenza u diligenza li jippreciza l-Artikolu 1032 tal-Kodici Civili hu jitqies fi htija u jirrendi ruhu passibbli ghar-rizarciment tad-dannu effettiv arrekat;

In kwantu kawza ghad-danni tippartecipa minn zewg stadji – *an et quantum* – meta a segwitu ta’ fatt lesiv jivverifikaw ruhhom id-danni, una volta wkoll affermata r-responsabilita`, l-istess iridu jigu kwantifikati, ossija, accertata l-ezistenza u l-mizura taghhom. Ara f’dan is-sens id-decizjoni fl-ismijiet “**Antonio Borg *nomine et* -vs- Guido Abela *et***”, Appell Kummercjali, 14 ta’ Mejju, 1954. Dan iwassal ghal konsiderazzjoni tat-tieni aggravju sottopost;

In meritu jibda biex jigi sottolinejat illi l-oneru tal-prova tad-danni tinkombi dejjem fuq id-danneggjat. Hu dan li jrid jipprova mhux biss il-fatt illecitu izda wkoll l-ezistenza u c-certezza tad-danni li jitnisslu minnu, u, ukoll, il-kwantum taghhom. Biex jassolvi dan l-oneru d-danneggjat jehtieglu juri l-elementi kostitutivi tad-danni subiti u jipprova wkoll l-effetti ekonomici negattivi ghalih. Fil-prattika, ghall-ahjar formazzjoni tal-konvinciment tal-gudikant, l-oggett ta’ din il-prova fil-gudizzju ghandha tkun konkretament sostenuta minn esebizzjoni ta’ stejjem jew ricevuti u korroborata anke minn semplici dikjarazzjonijiet ta’ minn jirrilaxxja dawk l-istejjem li juru l-prezz tax-xoghol tar-riparazzjonijiet, sakemm, s’intendi, dawn ma jigux espressament ikkontestati, li hawnhekk, fil-kaz prezenti, ma jidherx li hu hekk il-kaz;

Issa meta xehed fl-udjenza tat-2 ta’ Mejju, 2007 (fol. 20) l-attur Victor Fenech stqarr illi “l-ammont globali li qed jigi pretiz huwa elf erba’ mija tnejn u erbghin lira, hamsa u tmenin centezmu (Lm1442.85)”. Dan kif sopportat mill-prospett minnu esebit a fol. 22 u minn dikjarazzjonijiet varji illustrattivi ta’ l-istejjem okkorrenti biex isiru x-xoghlijiet rettifikatorji u rimedjali (fol. 23 sa fol. 33). Bl-appell taghha s-socjeta` appellanti tikkontesta sew il-

kanonizzazzjoni tas-somma likwidata, superjuri ghal dik reklamata mill-istess atturi, kif ukoll, u in partikolari, ir-ras tad-danni fl-ammont ta' disa' mija hamsa u ghoxrin lira (Lm925) rapprezentanti hlas ta' erba' xhur kera f'post alternattiv;

Innegabilment l-ewwel xorta ta' kontestazzjoni hi ghal kollox gustifikata billi l-ewwel Qorti ma setghetx takkorda ammont in eccess ghal dak mitlub li kif jinghad fl-Avviz promotur stess ma kienx jeccedi l-elfejn lira (Lm2000). Dan apparti l-istqarrija ta' l-attur appellat li b'mod car iddikjara x'kellu jkun il-kwantum tad-danni aspettat minnu fil-gudizzju. Evidentement, l-ewwel Qorti inkorriet fl-izball illi mentri osservat li hi legalment prekluza milli takkorda danni morali fl-istess waqt spiccat biex inkonxjament illikwidathom u b'hekk inflazzjonat l-ammont tad-danni, meta ma kienx hekk lecitu jew misthoqq;

Fuq it-tieni xorta ta' kontestazzjoni din il-Qorti jidhrilha li ghandha taghmel dan ir-riljev. In-ness guridiku li jorbot l-kondotta illecita ma' l-event tad-dannu ghandu l-iskop li jiddelimita l-konsegwenzi dannuzi b'mod li ticcirkoskrivi r-responsabilita tad-danneggjant ghall-konsegwenzi probabbli ta' l-imgieba tieghu. Ara, ukoll, anke jekk bi kliem divers, is-sentenza fuq citata fl-ismijiet "**APS Bank Ltd -vs- Is-Socjeta` Amalgamated Building Contractors Ltd**", (5/10/2001). Fi kliem iehor d-danneggjant ma jistax jigi msejjah biex iwiegeb ghal kwalsiasi konsegwenza, anke wahda remota jew improbabbli, izda biss ghal dawk l-konsegwenzi ghal liema jirreferi l-Artikolu 1045 tal-Kodici Civili;

Proprju din id-disposizzjoni tipprevedi li d-danni jridu jkunu konsegwenza immedjata u diretta tal-fatt dannuz. Tesprimi ruhha fl-istess sens u direzzjoni l-kazistika tal-**Qorti tal-Kassazzjoni Taljana** fejn tirrileva illi "*per gurisprudenza pacifica il criterio in base al quale sono risarcibili i danni conseguiti dal fatto illecito (o dall'inadempimento in tema di responsabilita`*

contrattuale) deve intendersi, ai fini della sussistenza del nesso di causalita`, in modo da comprendere nel risarcimento anche i danni indiretti e mediati, che si presentino come effetto normale secondo il principio della cosi detta regolarita` causale" (**Cass. 19 ta' Mejju, 1999, Numru 4852**). Din ta' l-"*effetto normale*" tad-danni mhix xi haga gdida ghaliex anke in tema ta' inkonvenjenzi jew molestji minn zvilupp u xoghlijiet ta' bini, il-Qrati taghna adottaw ghall-ezami tat-tolleranza l-kriterju tan-"normalita`" biex jiddistingwu bejn zmien temporanju jew permanenti ta' l-inkonvenjent. Ara, a propozitu, "**Charles Grima *nomine* -vs- John Caruana'**, Appell, 6 ta' Ottubru, 1999;

Fic-cirkostanzi li fihom l-atturi appellati sabu ruhhom il-Qorti ttendi biex tghid illi ma tara xejn anormali illi dawn, fil-pendenza tax-xoghlijiet li kienu qed jigu ezegwiti mill-kumpanija appellanti, ifittxu u jrrisjedu f'sistemazzjoni alternattiv ghal dik tal-fond taghhom, kemm ghar-raguni ta' sahhet binthom kif ukoll ghall-istat ta' l-inabitabilita` tal-fond. Pjuttost, il-Qorti hi tal-fehma illi dan il-fatt kien jirrientra fin-normalita` tas-sekwela kawzali u, ghalkemm sid il-fond mikri ma giex prodott biex jikkonferma r-ricevuta minnu rilaxxjata (fol. 24), mhux lanqas inverosimili illi b'konsegwenza ta' dawk il-fatturi specifikati, l-atturi-appellati kienu kostretti jinkorru dik l-ispiza.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti, filwaqt li ma ssibx validita fl-ewwel aggravju u b'hekk tirrispingih, tvarja s-sentenza appellata fis-sens illi qed tirreduci l-kwantum tad-danni ghall-ammont ta' elf erba' mija tnejn u erbghin lira Maltija u hamsa u tmenin centezmu (Lm1442.85) ossija, tlett elef tliet mija u sittin euro u erbgha u disghin centezmu (€3360.94). Hi din is-somma li ghandha tithallas mis-socjeta` konvenuta appellanti lill-atturi appellati. L-ispejjez ta' din l-istanza ghandhom jitbatew fi kwota indaqs mill-partijiet, salv ghad-dritt tar-Registru li ghandu jibqa' a karigu tas-socjeta` konvenuta appellanti. Dawk ta' l-ewwel Qorti jibqghu kif decizi b'dan li t-tassazzjoni

taghhom ghandha tirrispekkja l-ammont hawn kanonizzat b’din is-sentenza.

< Sentenza Finali >

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