

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI**

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 763/1992/1

**Dottor Francis Portanier bhala direttur ghan-nom u in
rappresentanza tas-socjeta' Portanier Estates Limited**

vs

**Anthony Cassar fil-kwalita' tieghu ta' direttur ghan-
nom u in rappresentanza tas-socjeta' Toncass Limited**

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta' attrici ippremettiet:

Illi hi proprietarja ta' diversi fondi f'Tower Road, Sliema filwaqt li is-socjeta' konvenuta hi roprietarja ta' fond adjacenti.

Illi dan l-ahhar is-socjeta' konvenuta ghamlet diversi xogholijiet ta' twaqqih ta' bini u ta' kostruzzjoni fil-fond proprieta taghha u fil-kors ta' dawn ix-xogholijiet ikkagunat diversi hsharat lill-proprieta tas-socjeta' attrici, partikolarment fil-fondi 149A u 149/3, 149/4 u 149/5, Tower Road, Sliema kif anke jirrizulta mic-certifikat li rrilaxxja l-perit Godwin Aquilina fil-5 ta' April 1991.

Illi l-konvenut gie interpellat jghamel tajjeb ghall-dawn il-hsharat u ghall-konsegwenzjali danni, izda irrifjuta li jghamel dan.

Ghalhekk is-socjeta' attrici talbet li s-socjeta' konvenuta tghid ghaliex m'ghandiex:

(1) tigi dikjarata responsabbli ghall-hsharat li sofriet is-socjeta' attrici fil-fondi 149A, 149/3, 149/4 u 149/5, Tower Road Sliema, u ghall-konsegwenzjali danni sofferti mis-socjeta' attrici.

(2) tigi kundannata minn din il-Qorti sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa l-istess Qorti biex tirripara tghamel tajjeb ghall-hsharat li hemm fl-imsemmi fond.

(3) li s-socjeta' attrici tigi awtorizzata biex, f'kaz li l-konvenut jonqos li jghamel it-tiswijiet mehtiega fi zmien li taghti din il-Qorti, tghamel ix-xogholijiet hi a spejjes tas-socjeta' konvenuta, f'kull kaz, occorrendo, taht id-direzzjoni ta' perit nominadi;

(4) jigu likwidati d-danni li sofriet is-socjeta' attrici konsegwenza tal-hsharat li garbet l-imsemmija proprieta'.

(5) tigi kundannata thallas lis-socjeta' attrici dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tas-6 ta' Settembru 1991, kontra s-socjeta' konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn gie except li hi bl-ebda mod ma hi responsabbili ghall xi dannu reklamat mill-attur. L-eccipjenti kienet semplicement proprjetarja ta' erba apparatmenti li mbnew minn kuntratturi f'dawk l-akkwati.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat id-digriet taghha (diversament presjeduta) tad-29 ta' Ottubru 1992 li bih gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Frederick Doublet bil-fakoltajiet kollha soliti.

Rat l-affidavit ta' Anthony Cassar, direttur tas-socjeta' konvenuta, presentat mill-istess socjeta' konvenuta.

Rat ir-rapport tal-imsemmi perit tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tad-29 ta' Novembru 2004.

Rat il-verbali tas-seduti u tal-access mizmuma mill-abbli perit tekniku.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tas-socjeta' konvenuta.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:

Is-socjeta' attrici Portanier Estates Limited hi proprjetarja ta' diversi fondi go Tower Road, Sliema u in partikolari l-fondi 149A, 149/3, 149/4 u 149/5 filwaqt li s-socjeta' konvenuta Toncass Limited hi ko-proprjetarja tas-sit adjacenti ghall-imsemmija fondi. Is-socjeta' attrici, fic-

citazzjoni, tippremetti li f'it qabel ma giet presentata din ic-citazzjoni s-socjeta' konvenuta ghamlet xogholijiet ta' twaqqih ta' bini u ta' kostruzzjoni fl-imsemmi sit adjacenti u li fil-kors ta' dawn ix-xogholijiet gew kagunati hsarat fl-imsemmija proprieta' tas-socjeta' attrici u konsegwentement is-socjeta' attrici qed titlob li jigi dikjarat li s-socjeta' konvenuta hi responsabbli ghall-hsarat li sofriet is-socjeta' attrici fl-imsemmija fondi taghha u ghad-danni konsegwenzjali.

Is-socjeta' attrici qed titlob ukoll li s-socjeta' konvenuta tigi kundannata tirripara u tghamel tajjeb ghall-imsemmija hsarat u dan fi zmien qasir li jigi ffissat mill-Qorti u fin-nuqqas is-socjeta' attrici tigi awtorizzata li tagmel hi l-istess xogholijiet ta' riparazzjoni a spejjez tas-socjeta' konvenuta. Finalment is-socjeta' attrici qed titlob li jigu likwidati l-imsemmija danni sofferti minnha u li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallas id-danni hekk likwidati.

Da parti taghha s-socjeta' konvenuta qed teccepixxi li hi mhux responsabbli ghad-danni reklamati mis-socjeta' attrici billi s-socjeta' eccepjenti kienet biss proprjetarja ta' erba (4) appartamenti li inbnew fil-fond adjacenti.

F'dawn il-proceduri, kif gia rilevati, gie nominati periti tekniku, li pprezentaw u ssottometaw ir-rapport tieghu. Il-perit tekniku, fl-ewwel lok, ikkonkluda li l-eccezzjoni, rigwardanti l-fatt li l-istess socjeta konvenuta kienet biss is-sid ta' xi appartamenti adjacenti ghall-proprjeta' in kwestjoni tas-socjeta' attrici, timmerita li tigi respinta. In effett jirrizulta li l-fond adjacenti ghall-proprjeta' tas-socjeta attrici kien originarjament jappartieni lill-terzi, li kienu wasslu fi ftehim mas-socjeta' konvenuta fis-sens li l-istess proprieta' tat-terzi kellha tigi demolita u minnflok jinbena blokk ta' appartamenti u nofs dawn l-appartamenti kellhom ikunu proprieta' tal-istess terzi u r-rimanti kellhom ikunu proprieta' tas-socjeta' konvenuta. Jirrizulta li s-socjeta' konvenuta kienet giet fdata bid-demolizzjoni tal-fond esistenti tal-imsemmijin terzi u bil-xogholijiet ta' kostruzzjoni tal-blokk il-gdid ta' appartamenti. Ma jistax jigi eskluż li s-socjeta' konvenuta inkarikat diversi kuntratturi biex jaghmlu xi xogholijiet. Ghandu jigi rilevati, f'dan ir-

rigward, li s-socjeta konvenuta naqset li tipproduci bhala xhieda lil dawn il-kuntratturi u inoltre ma ghamlet l-ebda talba ghar-rigward ta' dawn l-istess kuntratturi, fis-sens li ma saret l-ebda talba sabiex dawn jigu msejjha fil-kawza.

Barra minn hekk jirrizulta li s-socjeta' konvenuta tinnegozja bhala kuntrattur tal-bini. Difatti jirrizulta li l-ghan principali ghala s-socjeta' konvenuta giet registrata kien l-izvilupp tal-bini u cioe' l-ewwel tibni u sussegwentement tbiegh l-istess bini. Direttur tas-socjeta' konvenuta kkonferma li l-istess socjeta' konvenuta hadet hsieb taghmel dak kollu li kellu x'jaqsam mal-kostruzzjoni tal-bokk il-gdid tal-appartamenti. Konsegwentement jista jinghad li s-socjeta' konvenuta kienet inghatat l-appalt biex tibni l-appartamenti l-godda. Hu ovvju li s-socjeta' konvenuta kellha tinkarika kuntratturi ohrajn biex jesegwixxu d-diversi xoghlijiet skond il-bzonn. Konsegwentement ukoll jista jinghad li s-socjeta' konvenuta kienet responsabbli ghall-bini tal-imsemmija appartamenti. Mill-imsemmi rapport tal-peit tekniku jirrizulta indubbjament li l-hsarat li garbu il-fondi tas-socjeta' attrici kienu dovuti ghal difetti fil-mod kif saret il-kostruzzjoni tal-imsemmi block ta' appartamenti. Jista jinghad, f'dan l-istadju li gie diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna li r-responsabilita' ta' kuntrattur ma tispiccx malli l-istess kuntrattur jghaddi xi xogholijiet lis-sub-appaltaturi. (Vide "Maria Xuereb vs TBS Services Limited" - Appell (Inferjuri) deciz fl-20 ta' Ottubru 2003).

Fid-dawl ta' dan kollu s-socjeta' konvenuta ghandha tigi ritenuta responsabbli ghal kull hsara li setghet giet kagunata waqt li kienu qed isiru x-xogholijiet ta' kosatrizzjoni tal-blokk il-gdid ta' appartamenti. Ghalhekk il-Qorti qed taqbel mal-konkluzjoni tal-perit tekniku li l-imsemmija eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta ghandha tigi respinta.

Il-perit tekniku ghadda ukoll biex ikkonsidra li jirrizulta li kien hemm titjir (tal-konkos jew tajn tal-kisi) f'diversi postijiet u cioe' fuq il-poggaman tal-aluminium, fuq il-wicc tal-irham tal-hajt ta' quddiem il-parapett, mal-ucuh vertikali tal-hitan tal-parapett minn gewwa, quddiem, fuq il-lemin u

mal-faccata tal-bini, kif ukoll fl-art tal-parapett. Inoltre kien hemm l-istess titjir fit-tieni sular fil-gallerija miftuha fuq il-partijiet esteni. Fis-sulari l-oħra aktar l-fuq, it-titjir kien fejn hemm il-gallerijiet miftuhin kif ukoll fejn hemm il-gallerijiet magħluqin u dana mal-partijiet esterni tagħhom. Fuq il-bejt kien hemm l-istess titjir ma tul il-bejt kollu, fuq parti tal-opra morta ta' quddiem u ta' wara, u fuq parti mis-asqaf fuq il-gallerijiet ta' wara. Il-perit tekniku kkonstata ukoll li minhabba l-mod ta' kif saret il-kostruzzjoni tal-blokk tal-appartamenti l-godda thalla xaqq bejn il-qoxra u l-hajt divizorju originali u wara l-istess xaqq gie ssigillat għall-ingress tal-ilma.

Gie ukoll ikonsidrat li fil-pjan terren, fuq gewwa, fejn jibda tielgha t-tarag mal-hajt divizorju, l-istess hajt divizorju kien spezzat u kwindi kien hemm livell ta' umdita' għoli hafna fl-istess hajt. Fl-istess post kien hemm ukoll deterjorazzjoni tad-dekorazzjoni.

Il-perit tekniku kkonstata li waqt li kienet qed tinbena l-qoxra tal-blokk il-gdid waqghu capep tat-tajn gol-ispazju bejn iz-zewg hitan kemm taht il-qatran kif ukoll l-fuq minnu u kawza tax-xita lit kun nizzlet il-hajt divizorju jgarrab umdita' bit-tixrib minhabba "bridging" u dan ma jinxef qatt. Inoltre l-perit tekniku kkonstata li kien hemm bridging tal-qatran minn hwejjeg, li magħhom pero' s-socjeta' konvenuta m'ghandiex x'taqsam. Għalhekk, skond il-perit tekniku, l-umdita' hi kawzata miz-zewg nahat tal-hajt, u konsegwentement ir-risponsabbilita' għall-umdita' trid tinqasam bejn il-partijiet.

Dwar l-imsemmi titjir tal-materjal il-perit tekniku hu tal-opinjoni li dan it-titjir origina mill-kostruzzjoni u l-finitura (finishes) tax-xogholijiet in kwestjoni. Il-perit tekniku ikkonkluda ukoll dwar l-allegata hsara fil-bankina li din semmai giet imsewwija meta l-istess bankina giet mibdula minn terzi fil-mori tal-kawza u kwindi jekk kien hemm xi hsara din issa giet imnehhija.

F'dan l-istadju l-perit tekniku ssuggerixxa diversi rimedji kemm għar-rigward tal-umdita' fil-hajt divizorju kif ukoll għar-rigward tat-titjir ta' materjal fuq irham, madum, u hitan u fuq l-aluminium.

Fl-ahhar nett il-perit tekniku kkonkluda li in effett ir-responsabilta għall-umdità' għandha tinqasam bejn il-partijiet u r-responsabbiltà' għat-titjir ta' materjal u zebgħa għandha tigi addebitata in toto lis-socjeta' konvenuta. Il-peit tekniku ukoll esprima l-fehma tiegħu li s-socjeta' konvenuta għandha tigi kundannata tikkompensa lis-socjeta attrici billi thallas id-danni relattivi u kwindi mhux il-kaz li s-socjeta' konvenuta tirrorredja d-difetti li gew minnha kkawzati fil-konfront tas-socjeta' attrici. Il-perit tekniku sewwa rrileva li, fi kwalunkwe kaz, is-socjeta' attrici naqset li tipprova l-konsistenza tad-danni minnha subiti jew sofferti u inoltre, f'dan ir-rigward, ma gexw esibiti ricevuti.

Il-perit tekniku għalhekk ikkonkluda li is-socjeta' konvenuta għandha titqies parzjalment responsabbli għad-difett tal-umdità' fil-hajt divizorju u totalment responsabbli għad-difetti fil-bini u għat-titjir ta' materjal u zebgħa u finalment illikwida d-danni kollha sofferti mis-socjeta attrici fis-somma ta' elfejn mitejn u hames liri maltin (Lm2205).

Il-perit tekniku wasal għall-imsemmija somma ta' Lm2205 kif gej -

Dwar id-difett tal-umdità' fil-hajt divizorju, il-perit tekniku llikwida s-sehem tar-responsabilta' tas-socjeta' konvenuta fis-somma ta' Lm500.

Lm390 għar-rigward tat-titjir fuq l-irham.

Lm150 in konnessjoni mat-titjir fuq il-madum.

Lm65 għat-titjir fuq il-hitan mhux rivestiti bl-irham.

Lm1100 għar-rigward tat-titjir fuq l-aluminium.

B'kollox għalhekk il-perit tekniku, kif ġia rilevat, illikwida d-danni totali sofferti mis-socjeta attrici fis-somma ta' elfejn mitejn u hames liri maltin (Lm2205).

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-Qorti esaminat bir-reqqa u funditus l-imsemmija kostatazzjonijiet li ghamel u l-imsemmija konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku u tiddikjara li taqbel mal-istess kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet. Ghalhekk il-Qorti tadotta dawn l-istess kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet u taghmillhom taghha. Ma jirrizulta xejn li jista jgieghel lill din il-Qorti li tbiddel jew tvarja l-imsemmija konkluzjonijiet.

In vista ta' dan kollu l-Qorti tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta u billi fit-tieni lok tiddikjara li is-socjeta' konvenuta hi parzjalment responsabbli ghad-difett tal-umdata' fil-hajt divizorju u totalment responsabbli ghad-difetti fil-bini u ghat-titjir ta' materjal u zebgha ghar-rigward tad-danni sofferti mis-socjeta' attrici fil-fondi taghha 149A, 149/3, 149/4 u 149/5, Tower Road, Sliema. Tillikwida dawn id-danni fis-somma totali ta' elfejn mitejn u hames liri maltin (Lm2205) jew hamest elef mija u sitta u tletin euro u seba u ghoxrin centezmu (E5136.27) u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta' attrici l-imsemmija somma ta' hamest elef mija u sitta u tletin euro u seba u ghoxrin centezmu (E5136.27) in linea ta' danni bl-imghaxxijiet kollha legali minn meta saru x-xogholijiet in kwestjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjez kollha jithallsu kwantu ghal kwart (1/4) mis-socjeta' attrici u kwantu ghal rimanenti tlett kwarti (3/4) mis-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----