MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Frar, 2010

Appell Civili Numru. 288/2007/1

C Testa & Company Limited

vs

Grace Pavia

Il-Qorti,

Fil-11 ta' Novembru, 2008, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "It-Tribunal
>
> Ra l-Avviz tat-Talba li biha s-socjetà attrici qed titlob lill-konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma t'elfejn, seba' mija u sebgha euro u tlieta u erbghin centezmu (€2,707.43) – (Lm1,162.30) rapprezentanti sehemha mill-ispiza necessarja sabiex inbidel is-saqaf tal-blokk t'appartamenti 142, Tower Road, Sliema u l-washrooms fuq l-

istess u dan minhabba li kien fi stat perkoluz, li baqghet ma thallsitx. Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 2 ta' Gunju, 2005 u l-ittra ufficjali taht l-Artikolu 166A tal-Kapitolu 12 datata 7 ta' Dicembru, 2005 li fl-atti taghha giet prezentata nota, u bl-imghax legali mid-9 ta' Gunju, 2005 sad-data ta' l-effettiv pagament kontra l-konvenuta ngunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuta li biha wiegbet illi in linea preliminari s-socjetà attrici ghandha tipprova t-titolu tal-pretenzjoni taghha billi l-esponenti m'ghandha ebda relazzjoni guridika maghha. Illi sussidjarament u bla pregudizzju ghall-permess l-esponenti teccepixxi illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi ix-xoghlijiet in kwistjoni ma kienux ta' natura urgenti u dana kif effettivament gie ccertifikat mill-perit arkitett inkarigat mill-istess attrici ccertifika u li ccertifika li s-saqaf kien reparabbli, izda minkejja dan il-parir u certifikat xorta wahda qabdet u biddlitu u issa qed tippretendi mill-esponenti (u anke sidien ta' l-appartamenti l-ohra) sehemha minn din l-ispiza kapriccjuza. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri. Bl-ispejjez inkluzi dawk tar-risposta ghall-ittra ufficjali taht l-Artikolu 166A tal-Kap. 12 datata 22 ta' Dicembru, 2005 kontra l-attur li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Sema' x-xhieda tal-Periti: Jean Pierre Attard, Stephen Psaila u Renato Laferla u Anthony Abela; ta' Edward Pullicino, Romeo Schembri u Anthony Pavia.

Ra d-dokumenti kollha esebiti u l-atti kollha tal-kawzi: 286/07, 287/07, 288/07 u 289/07 stante illi gie miftiehem u deciz u li hemm konnessjoni bejniethom u li dawn il-kawzi jigu trattati flimkien.

Sema' t-trattazzjoni ta` Dr Robert Mangion ghall-kumpanija attrici u Dr Ivan Gatt ghall-konvenut.

Ikkonsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi s-socjetà attrici hija l-proprjetarja tal-appartament fil-*fifth floor level* ta' korp t'appartamenti li ghandu entrata komuni 142 Tower Road, Sliema. Dan il-blokk t'appartamenti dak iz-zmien kien jikkonsisti fi tmien appartamenti.

L-appartament tas-socjetà attrici huwa *at the top floor* jigifieri ta' taht il-bejt u fuqu hemm il-bejt u anke xi *washrooms*.

Il-*washrooms* huma ta` sidien varji.

Is-saqaf tal-appartment tas-socjetà attrici kien fi stat hazin u fl-opinjoni tas-socjeta` attrici dan tant kien iddeterjora illi kellu bzonn jinbidel. Is-sidien tal-appartamenti l-ohra fil-blokk ma kienux tal-istess fehma u dehrilhom li dan seta' jissewwa u konsegwentement l-ispiza kienet tkun inqas.

It-Tribunal kellu okkazzjoni biex jisma' x-xhieda tal-Periti Jean Pierre Attard u Stephen Psaila u anke ra d-dokumenti esebiti u t-Tribunal jidhirlu li gie sodisfacentement ipprovat illi s-saqaf in kwistjoni verament kellu bzonn jinbidel.

Is-saqaf in kwistjoni kien wiehed mibni b'sistema ta' *bricks* u vireg tal-hadid. Dak iz-zmien kienet issir sistema fejn jitqieghdu *bricks* magenb xulxin u bejniethom jitpoggew vireg tal-hadid u mbaghad l-*gaps* jimtlew bil-konkos.

Gara illi l-bejt kien ixxarrab mal-mhedda taz-zmien u ghalhekk il-vireg bdew jissaddu u kien hemm partijiet fejn anke il-hadid kien spicca totalment u kien kollu sadid. Bdew jaqghu capep tas-saqaf.

Il-marda kienet avvanzata tant illi kemm il-Perit Jean Pierre Attard u kif ukoll il-Perit Stephen Psaila qalu illi dan is-saqaf kien wiehed perikoluz.

Sahansitra gie anke rakkomandat illi sakemm isiru r-riparazzjonijiet, isiru l-puntali taht is-saqaf.

Il-Perit Renato Laferla inkarigat mill-konvenuti jsostni illi fil-fatt dan is-saqaf seta' jissewwa bl-uzu tal-materjal Sika u gie kkonfermat f'din l-opinjoni anke mill-Perit Anthony Abela izda t-Tribunal huwa tal-fehma illi jekk wiehed jara r-ritratti esebiti jidher car illi kwalsijasi tiswija li setghet issir kienet temporanja u ma kinitx se tkun wahda li sservi ghal certu tul ta zmien tant illi fir-rapport inizjali ta' wiehed mir-rapporti tal-Perit Renato Laferla jghid illi l-garanzija sservi biss ghal hames snin u hawn wiehed isaqsi, wara l-hames snin wiehed x'jaghmel ?

It-Tribunal jidhirlu illi, jirrizulta sodisfacentement ipprovat fil-grat rikjest f'dawn il-proceduri illi s-saqaf verament kellu bzonn jinbidel u f'dan ir-rigward it-tezi tas-socjetà attrici tinsab provata u ghandha tigi milqugha.

Fir-rigward tal-*quantum*, hemm kontestazzjoni fuq zewg partiti tal-kont prezentat mis-socjetà attrici.
Is-socjetà attrici pprezentat *breakdown* tal-kont li qasmitu fi tnejn. Ix-xogholijiet strutturali gew divizi b'sittax, jigifieri nofs imputabbli ghas-socjetà attrici u n-nofs l-iehor diviz bejn tmien appartamenti biex kull wiehed mill-appartamenti jhallas 1/16th ta' *structural works*.

Ghar-rigward tal-*finishes* superjuri, jigifieri ta' dak ta' fuq il-bejt, dawn gew divizi bejn tmienja.

Bhala sistema t-Tribunal jaqbel ma' dan il-metodu ta' kalkolu izda l-konvenuti qieghdin isostnu illi hemm certu xogholijiet li ma kellhomx bzonn isiru bhal per ezempju twaqqiegh ta' xi *washrooms* u *foam spray*.

Ghar-rigward tal-*washrooms* li twaqqghu, dan bilfors kellu jsir hekk billi kienu gew mibnijin

minghajr ma kien hemm *re-inforcing walls* tahthom u fil-fatt kienu gew mibnija fuq *re-inforced beams* u stante li l-bejt kien twaqqgha, kien ghaqli u prudenti illi dawn il-*washrooms* jitwaqqghu u jergghu jinbnew.

Taht dan l-aspett però, l-ispiza tar-riparazzjoni ossia rikostruzzjoni tal-*washrooms* ghandha tigi sopportata mis-sid tal-*washrooms* u mhux mill-*co-owners* kollha u huwa saqaf wiehed biss li huwa komuni, jigifieri s-saqaf tal-bejt tal-*washrooms* u mhux ir-rifsa tal-art tal-*washrooms.*

Huwa difficli biex dan it-Tribunal jaghmel kalkolu stante li ma giex prezentat *breakdown* tas-*structural works* u ghalhekk f'dan ir-rigward ser ikollhu juza' d-diskrezzjoni ekwitattiv tieghu.
Illi ghar-rigward tal-*foam*, it-Tribunal jidhirlu li din hija spiza ragonevoli u dan stante illi huwa ghaqli li wiehed juza' l-mezzi li jkunu *available* fiz-zminijiet li jsiru x-xogholijiet sabiex galadarba sar xoghol riparattiv ta' din in-natura, dan jsir skond l-ahjar mezzi, arti u sengha ta' dak iz-zmien.

Illi f'din il-kawza s-socjetà attrici qieghda titlob is-somma t'elfejn, seba' mija u sebgha euro u tlieta u erbghin centezmu (€2,707.43) – (Lm1,162.30) minn kull wiehed mill-*co-owners* l-ohra li ma hallsux izda in vista tad-*deduction* li t-Tribunal jidhirlu li huwa gustifikat fir-rigward tal-*washrooms*, fuq bazi ekwitattiv it-Tribunal jidhirlu illi din is-somma ghandha tigi ridotta ghal elf lira maltin (Lm1,000) ghal kull wiehed mill-konvenuti, jigifieri s-somma t'elfejn, tliet mija u disgha u ghoxrin euro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37).

Stante li din id-differenza hija pjuttost minima, it-Tribunal jidhirlu li m'ghandux ikun hemm effett fuq il-kap tal-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati

> mill-konvenuta, jilqa' t-talba tas-socjetà attrici limitatament ghas-somma t'elfejn, tliet mija u disgha u ghoxrin euro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37) ekwivalenti ghal elf lira maltin (Lm1,000) bl-interessi u bl-ispejjez kif mitluba."

L-appell tal-konvenuta fil-konfront ta' din is-sentenza hu msejjes fuq l-ilment illi t-Tribunal mar b'mod gravi kontra d-dettami ta' l-imparzjalita` u ta' l-ekwita` b'mod li gew ippregudikati l-jeddijiet taghha. Hi tissottometti illi t-Tribunal wera parzjalita ghaf-favur tas-socjeta` attrici, anke ghaliex ma qaghadx fuq il-provi attendibbli koncernanti in-necessita reali tat-tibdil kollu tal-bejt, u b'hekk ukoll gie skartat u negat id-dirtt taghha li thallas biss ghal tiswijiet li kienu effettivament mehitega, attiz l-assenza tal-kunsens taghha ghal xoghlijiet diversi;

Essenzjalment l-appell devolut jikkonsisti fi kwerela ta' l-apprezzament tal-provi maghmul mit-Tribunal fuq il-punt kontrovertit, u li kien jikkonsisti mill-kwestjoni prospettata mill-partijiet dwar jekk il-bejt tal-blokk ta' appartamenti f'tas-Sliema u l-*washrooms* fuq l-istess kellhomx jigu interament rimpjazzati, kif hekk sostenut mis-socjeta` attrici, jew, altrimenti, sempliciment riparati, kif hekk kontez mill-konvenuta appellanti. Kontroversja din li kienet taghmel ir-rizoluzzjoni taghha dipendenti fuq il-valutazzjoni ta' l-elementi tal-provi akkwiziti u, in partikolari, trattasi minn materja teknika, minn evalwazzjoni tad-deduzzjonijiet tal-periti extra-gudizzjali, rispettivament inkarigati mill-partijiet;

Huwa fatt inkontrovertit illi l-periti ta' naha u ta' ohra qablu, bhala accertament ta' fatt rilevabbli, illi l-istrutturi *de quo* kienu fi stat danneggjat jew ta' deterjorament u li dan kien jinnecessita t-tehid ta' rimedji. Fejn jiddivergu fil-gudizzju taghhom hu l-mod u l-metodu relattiv ta' kif dak l-istess stat seta' jigi eliminat. Hekk mentri ghal Perit Jean Pierre Attard (fol. 13) u l-Perit Stephen Psaila (fol. 17) inkarigati mis-socjeta` attrici dak l-istat, minnhom kwalifkat bhala

perikoluz, kien jirrikjedi r-rimpjazzament immedjat ta’ l-istrutturi, specjalment dak tas-saqaf tal-bejt, ghall-Periti Renato Laferla (fol. 38) u Anthony Abela (fol. 27) kien bizzejjed li dan jissewwa la kien fi stat riparabbli;

Stabbilit dan, huwa utli li jibda biex jigi affermat illi l-konsulenzi teknici ex-parte ma jikkostitwux strettament mezzi ta’ provi daqskemm ta’ allegazzjonijiet difensivi ta’ karattru tekniku li jistghu, ghaldaqstant, jigu konfutati jew accettati. Naturalment, anke jekk mhux necessarjament jikkostitwixxu prova tal-fatti allegati, l-opinjonijiet maghmula minn dawk il-konsulenti jikkostitwixxu certament indizji li jiggustifikaw approfondiment istruttorju mit-Tribunal adit skond is-soliti principji tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinciment liberu tal-Gudikatur. Naturalment, ukoll, it-Tribunal hu liberu li jikkondividi l-opinjoni teknika ta’ parti wahda fuq dik tal-kontro-parti basta li jipprovdi ragunijiet adegwati ghal dik l-preferenza tieghu, u bazata, s’intendi, fuq il-kriterji teknici tal-materja kkontestata. Ezercizzju dan li jirrientra ghal kollox fil-poter diskrezzjonali tat-Tribunal adit, anke ghaliex huwa dejjem fakoltizzat jigbed il-konkluzjonijiet proprji mill-matassa tal-materjal tekniku akkwizit;

Jirrizulta f’dan il-kaz mill-korp tas-sentenza appellata illi t-Tribunal evalwa l-materjal probatorju u l-opinjonijiet teknici sottomessi lilu mill-partijiet u minnhom spigola dawk il-punti rilevanti u opportuni biex jassistuh jistabilixxi u jikkonferma illi l-ahjar rimedju tekniku indikat ma kienx dak sempliciment ta’ tiswija ta’ l-istrutturi izda tar-rimpjazzament taghhom. Fil-hsieb ta’ din il-Qorti t-Tribunal ikkonduca ezami kif jixraq u sewwa apprezza illi effettivament, skond ir-rikostruzzjoni storika tal-fatti u ta’ l-aspetti teknici involuti, kien aktar rakkomandabbli illi jinbidel is-saqaf milli jsiru riparazzjonijiet fuqu kull tant snin;

Evidentement, it-Tribunal ma jidherx li strah *sic et sempliciter* fuq l-awtorita` tieghu izda in kwantu suffragat

mill-konstatazzjoni illi ghad-domanda posta lill-Perit Laferla mit-Tribunal jekk bir-riparazzjonijiet il-marda fl-istruttura tigix imfejqa jew posposta, ix-xhud wiegeb li kien difficli li jaghti risposta dwar dan, ukoll jekk baqa’ jafferma li, fil-fehma tieghu u fuq l-accertament minnu maghmul, kien aktar vantaggjuz li ssir it-tiswija minflok li jigi sostitwit is-saqaf. Ara xhieda ta’ l-imsemmi Perit a fol. 71. Ukoll, it-Tribunal ma jidherx li fil-*forma mentis* tieghu injora l-fatt illi, kif iddikjarat minn Edward Pullicino, rapprezentant tas-socjeta` attrici (fol. 24) l-agenti lokali tas-SICA ma setghux ghall-applikazzjoni ta’ dan il-prodott jipprovdu garanzija effettiva ghal zmien kontra l-infiltrazzjoni ta’ l-ilma tax-xita, kif hekk kien issuggerit mill-Perit Laferla li kellu jkun il-kaz skond ic-certifikat minnu emess u esebit a fol. 31. Meta, imbaghad, ma’ dawn il-konsiderazzjonijiet tizdied l-verifika accertata tal-Periti Attard u Psaila dwar l-istat ta’ deterjorazzjoni fis-saqaf u dik ta’ l-espressjoni ta’ fehma illi l-uzu tal-*plastering* bis-siment tas-SICA ma kienx la idoneju u lanqas idejali, trattasi li l-hadid fis-saqaf kien sar korrosiv bosta, il-preferenza tat-Tribunal ghall-opinjoni l-wahda (dik tar-rimpjazzament) u mhux l-ohra (dik tar-riparazzjoni) tidher aktar flokha u teknikament motivata;

Fuq l-istregwa ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet u wkoll l-iskorta tal-gurisprudenza in materja, il-Qorti ma tarax ghaliex m’ghandhiex tadotta l-apprezzament tat-Tribunal anke ghaliex dan, fil-kumpless, hu meqjus u korrett. Bil-kontra ta’ dak sottomess mill-appellanti, din il-Qorti ma tirravviza l-ebda parzjalita u l-ebda inikwita fil-fatt illi t-Tribunal hass, b’konvinzjoni, illi kellu jadotta l-opinjoni teknika tal-Periti inkarigati mis-socjeta` attrici. Dan anzi jigri frekwentement ukoll fejn il-konsulenti teknici jkunu nominati mill-Qorti. Hekk mhux eskluz illi Qorti tista’ ma tadottax l-perizja tal-periti addizzjonali u, invece, takkolji l-opinjoni ta’ l-ewwel perit nominat. Jew ukoll, vice-versa, jekk il-provi fl-assjem taghhom ikunu jwassluha ghal dik il-konkluzjoni. Tista’ wkoll tiskartahom kollha jekk hi stess tkun ta’ konvinzjoni kuntrarja (ara Artikolu 681, Kapitolu 12);

F’qaghda bhal din ikollu jinghad b’ripetizzjoni f’kaz fejn ukoll kien jitratta minn valutazzjoni tad-diversi perizji illi “ma jidherx li Qorti ta’ revizjoni ghandha b’xi mod tiddisturba l-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti (f’dan il-kaz it-Tribunal ghal Talbiet Zghar) una volta huwa ovvju, anke mill-mod kif inhi fformulata d-decide, illi s-sentenza kienet wahda sensata, akkurata u tirrispetta dak il-bilanc mehtieg f’sitwazzjonijiet tax-xorta taht ezami”. Ara “**Joseph Sammut -vs- Leslie Tabone**”, Appell, 28 ta’ Jannar, 2000).

Ghall-motivi kollha predetti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez ta’ din l-istanza kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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