MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 1121/1993/2

Mary Collinson

vs

Christopher u Mark ahwa Grech fil-kwalita' taghhom ta' diretturi, ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' kummercjali Dhalia Investments Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Mary Collinson fejn din, wara li ppremettiet illi:

Il-partijiet dahlu f'obbligazzjonijiet separati ta' appalt u konvenju, liema obbligazzjoni ta' appalt u konvegnu huma hawn annessi u mmarkati Dok. A u B, li bihom il-konvenuti noe obbligaw ruhhom illi minn naha l-wahda jikkompletaw u jlestu l-appartament 6, Seaview Appartments, Qui-si-

Sana Place, Qui-si-Sana, Sliema, u min-naha l-ohra jbieghu l-imsemmi appartament lill-attrici;

L-appartament inbiegh b'att ippublikat min-Nutar Patrick Critien datat 20 ta' Awissu 1992, hawn anness u mmarkat Dok. C;

Il-konvenut Chris Grech noe wieghed diversi drabi lill-attrici illi sejjer jesegwixxi l-ahhar xogholijiet li kien ghad baqa' wara illi sar il-bejgh, izda dawn ma gewx esegwiti, kif jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

Ghalhekk l-attrici kellha tesegwixxi l-parti sostanzjali tal-imsemmija xogholijiet hi a spejjez taghha, u b'hekk sofriet danni, oltre illi hemm diversi riparazzjonijiet ohra li jridu jsiru kif jirrizulta u jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

Ai termini tal-obbligazzjoni ta' appalt Dok. A, l-appartament kellu jigi kkonsenjat bhala abitabbli, izda rrizulta ukoll illi l-permess tal-bini tal-konvenuti noe gie mizmum, u allura sal-lum ma jistghux jigu stallati il-meters tad-dawl u l-ilma ghall-appartament tal-attrici;

Ghalhekk, sia minhabba fin-nuqqas tal-meters kif ukoll tal-permess tal-bini, l-attrici sofriet, qed issofri u ghad tista' ssofri danni.

Talbu l-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjarahom responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attrici, naxxenti minn ikkompletar hazin u inkomplet tal-appartament kif obbligat jikkompletah il-konvenut a tenur tad-Dok. A;

Tillikwida d-danni b'hekk sofferti;

Tikkundanna lill-konvenuti noe jhallsu d-danni hekk likwidati;

Tiddikjara lill-konvenuti noe responsabbli ghad-danni kollha naxxenti min-nuqqas jew iz-zamma ta' permess tal-

bini ghall-blokk in kwistjoni, bil-konsegwenza, fost ohrajn, illi l-attrici ma tistax twahhal il-meters tad-dawl u tal-ilma, oltre d-danni kollha li tista’ ssofri l-attrici minhabba fin-nuqqas tal-permess, u dan minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici naxxenti minn din id-dikjarazzjoni ta’ responsabilita’.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 5 ta’ Awissu 1993, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti noe in subizzjoni.

B’rizerva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Christopher u Mark ahwa Grech fil-kwalita’ taghhom ta’ diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta’ kummercjali Dhalia Investments Limited li permezz taghha eccepew illi:

L-azzjoni hija intempestiva stante li c-citazzjoni giet intavolata meta l-attrici kienet taf li l-eccipjent et noe ried jispezzjona x-xogholijiet ilmentati.

Minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut et noe ikkompletaw ix-xogholijiet kollha li kienu obbligati jaghmlu skond l-appalt minnhom accettat.

Il-konvenuti et noe ma jistghux jinzammu responsabbli ghal xi xogholijiet li l-attrici qabdet u lestiet minn jeddha minghajr ma infurmat u/jew interpellat lill-konvenuti biex jirrimedjaw.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta’ April, fejn gie nominat il-Perit Rene’ Buttigieg biex jirrelata dwar it-talbiet tal-attrici.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta’ Ottubru 2007, li permezz tieghu, wara li gie nieqes il-Perit Rene’ Buttigieg, din il-Qorti, kif presjeduta, innominat lill-A.I.C. Mario Cassar bhala perit tekniku.

Rat ir-rapport tal-fuq imsemmi Perit Mario Cassar minnu konfermat bil-gurament fil-11 ta' Novembru 2010.

Rat illi, wara l-prezentata tal-istess rapport, hadd mill-partijiet ma talab in-nomina ta' periti perizjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Jannar 2011 fejn il-Qorti ddiferiet il-kawza ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, l-attrici qed titlob danni minnha sofferti konsegwenza ta' xoghol hazin da parti tal-konvenuti.

Il-Qorti tibda biex tiskarta l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, dik tal-intempestivita'. Qed tigi kkunsidrata skartata mhux biss ghax jirrizulta li kienet intbghatet ittra ufficjali lill-konvenuti izda ghaliex kwazi ghoxrin sena ta' attentati ta' transazzjoni, jekk tassew kienu genwini, irrendewha superfluwa.

Jirrizulta mill-provi prodotti illi l-attrici akkwistat appartament minghand il-konvenuti. Fl-istess waqt hija inkarigathom jesegwixxu x-xogholijiet li kien jonqos fl-istess appartament biex dan jigi rez abitabbli. L-attrici tikkontendi li dan ix-xoghol sar hazin. Fil-fatt, hija kellha tinkorri hafna spejjez sabiex isiru xogholijiet rimedjali.

Ghalhekk, il-vertenza essenzjalment hija wahda ta' natura teknika.

l-abbli perit tekniku gabar il-provi kollha fir-rigward u acceda fuq il-post. Mil-kostatazzjonijiet minnu maghmula jirrizulta li x-xoghol esegwit mill-konvenut ma kienx skond is-sengha u l-arti. Huwa tal-fehma li l-allegazzjonijiet tal-attrici gew ampjament pruvati. Innota ukoll illi l-konvenuti ma ressqux provi kuntrarji.

Il-kostatazzjonijiet kompleti tal-perit tekniku jinsabu elenkati f'pagna 8 tal-istess rapport (fol. 160). Din il-Qorti qed taddottahom u taghmilhom taghha.

"*Jigifieri Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku ("**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001)*.

L-abbli perit tekniku wassal ghal cifra ta' €19,000 bhala danni dovuti lill-attrici konsegwenza ta' xoghol hazin. Din ic-cifra ma giet kontestata bl-ebda mod u l-Qorti qed taddottaha bhala taghha anke minhabba n-natura tal-materja purament teknika li tirrelata ghaliha.

"*Il giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli – ("**Bugeja et vs. Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta' Gunju 1967)"*.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici, tillikwida d-danni fl-ammont ta' dsatax-il elf Ewro (€19,000), tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici s-somma ta' dsatax-il elf Ewro (€19,000), bl-ispejjez kif mitluba fic-citazzjoni.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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