MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 264/1992/1

Brian Mizzi u Maurice Mizzi bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza ta' Hubbalit Developments Limited

vs

Il-Perit Rihard England u l-Perit Albert Borg Costanzi, it-tnejn, sew personalment kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tad-ditta England & England, u John Mary sive Jimmy Gatt u John Gatt bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Gatt Bros. (Malta) Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni datata t-28 ta' Frar, 1992, li permezz taghha l-atturi nomine fuq indikati sintetikament ippremettew is-segwenti:

1. Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-blokk t’appartamenti maghrufa bhala “*Festaval Apartments*” sitwati f’”*Red Tower Tourist Village*”, il-Bajja tal-Mellieha, konsistenti f’diversi appartamenti, “*Club House*”, “*Caretakers Quarters*”, pixxina u arei komuni;

2. Illi l-konvenuti fuq indikati kienu gew inkarigati mill-kostruzzjoni tal-binjiet indikati fil-paragrafu precedenti, senjatament il-periti konvenuti, kienu nkarigati mis-supervizjoni u l-oghti tal-appalt ghall-bini tax-xoghlijiet de quo, filwaqt li l-konvenuti nomine Gatt Bros (Malta) Limited kienu l-kuntratturi nkarigati bl-appalt tal-kostruzzjoni tal-istess;

3. Illi fl-istess appartamenti mmanifestaw ruhhom diversi difetti u konsenturi;

4. Illi l-atturi dejjem kienu assikurati mill-periti konvenuti li l-bini de quo kien strutturalment sod; li ma kien hemm l-ebda periklu, u li dawn id-difetti setghu jigu rimedjati;

5. Illi l-atturi qabbdu periti ohrajn biex jinvestigaw il-problemi riskontrati fuq riferiti;

6. Illi f’Lulju tal-1991 l-imsemmija periti hekk inkarigati rrappurtaw is-segwenti lill-atturi:

i. Illi kien hemm hsara serja fil-kostruzzjoni;

ii. Illi l-istess bini kien jinsab f’periklu manifest li jikkrolla;

iii. Illi dan kien dovut ghal difetti serji fid-disinn u kostruzzjoni – kemm tal-pedamenti kif ukoll tal-istruttura, u fil-kwalita` tax-xoghol maghmul;

7. Illi konsegwenza tal-istess l-atturi nomine qed isofru danni serji konsistenti:

i. Fix-xoghol mehtieg ghar-riparazzjoni;

ii. Telf ta’ qliegh; u

iii. F’riperkussjonijiet negattivi fuq in-negozju;

Illi in vista tal-premess l-atturi nomine sejjhu ghalhekk lill-konvenuti quddiem din il-qorti biex jghidu ghaliex din m’ghandhiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li fil-kostruzzjoni fuq imsemmja jezistu difetti u hsarat tali li l-bini in dizamina jinsab f’periklu car;

2. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghall-istess hsarat u danni li minnhom qieghdin jew jistghu jsofru l-atturi nomine minhabba l-istat tal-bini de quo;

3. Tillikwida d-danni okkorrendo b’opra ta’ periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu flimkien, jew min minnhom, id-danni hekk likwidati, flimkien mal-imghax kummercjali mid-data tac-citazzjoni promotrici fuq indikata;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-periti England u Borg Costanzi, sew personalment kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tad-ditta England & England datata t-30 ta’ Marzu, 1992, li permezz taghha sintetikament eccepew is-segwenti:

1. Illi d-ditta England & England mhix entita` legali, ma tistax toqghod fil-gudizzju u konsegwentement ghandha tigi mahruga l’ barra mill-kawza bl-ispejjez kontra l-atturi nomine;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-periti England u Borg Costanzi ma rcevewx l-inkarigu allegat minghand l-atturi nomine imma minghand terzi li maghhom dejjem saru diskussjonijiet u anke affettwaw il-pagamenti relattivi;

3. Illi wkoll bla pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni attrici hi perenta ai termini tal-artikolu 1638 (2) tal-Kodici Civili;

4. Illi di piu`, l-azzjoni attrici ma tistax treggi ghaliex l-elementi tal-artikolu 1638 (1) tal-istess Kodici ndikat fil-paragrafu ta' qabel, ma jirrizultawx;

5. Illi fil-meritu, x-xoghol professjonali maghmul mill-eccipjenti sar skont is-sengha u l-arti, skont l-ahjar metodi maghrufa fiz-zmien tal-kostruzzjoni, bl-apparat disponibbli u konsegwentement m'humiex responsabbli ghan-nuqqasijiet lamentati mill-atturi nomine;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Jimmy Gatt u John Gatt nomine datata wkoll it-30 ta' Marzu, 1992, li permezz taghha sintetikament eccepew is-segwenti:

1. Il-"*Lis Alibi Pendens*" stante li tezisti kawza ohra fuq l-istess oggett bejn il-partijiet;

2. Illi di piu`, s-socjeta` eccipjenti li qed jirrapprezentaw m'ghandha l-ebda rapport guridiku mas-socjeta` attrici;

3. Illi in oltre l-azzjoni attrici hi parenta ai termini tal-artikolu 1638 tal-Kodici Civili;

4. Illi wkoll, uhud mill-pretensjonijiet u konsegwenti talbiet attrici m'humiex sostenibbli;

5. Illi fil-meritu, x-xoghol ta' kostruzzjoni ezegwit mill-eccipjenti nomine, liema xoghol hu relattiv ghal parti distinta mill-kostruzzjoni kollha, sar in konformita` mal-pjanti forniti u mal-istruzzjonijiet lilhom moghtija mill-periti nkarigati u skont is-sengha u l-arti;

6. Illi b'hekk, l-eccipjenti nomine m'huma bl-ebda mod responsabbli ghan-nuqqasijiet lamentati mill-atturi nomine;

Rat id-digriet tal-qorti precedenti datat il-25 ta' Mejju, 1992, li permezz tieghu nhatar perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet, (ara fol 16 et sequitur);

Rat ir-rikors tal-partijiet datat is-17 ta' Mejju, 1993, li permezz tieghu, ghar-raguni hemm indikata, talbu s-sostituzzjoni tal-perit tekniku precedentement nominat b'perit tekniku li huma ssuggerew, (ara fol 20 et sequitur);

Rat id-digriet tal-istess qorti fuq riferita data d-19 ta' Mejju, 1993, li permezz tieghu laqghet it-talba tal-kontendenti riferita fil-paragrafu precedenti, (ara fol 21 et sequitur);

Rat id-digriet ulterjuri ta' din l-istess qorti fuq indikata datat it-30 ta' Marzu, 1993, li permezz tieghu ezonorat lill-perit tekniku minnha nominat u ssostitwietu b'perit tekniku iehor hemm riferit, (ara fol 27 et sequitur);

Rat ukoll id-digriet tal-istess qorti fuq riferita datat is-7 t'April, 1993, li permezz tieghu, issostitwiet il-perit tekniku hemm indikat b'perit iehor, (ara fol 33 et sequitur);

Rat id-digriet tal-istess datat id-19 ta' Mejju, 1993 fejn regghet innominat perit tekniku iehor biex jisma' u jirrelata dwar dan il-kaz, (ara fol 39 et sequitur);

Rat id-digriet tal-istess qorti datat it-12 ta' Dicembru, 1994, li permezz tieghu hatret zewg periti teknici ohra biex jassistu lill-perit gudizzjarju fuq riferit, (ara fol 57 et sequitur);

Rat id-digriet tal-istess qorti fuq riferita datata l-14 t'April, 1997, li permezz taghha, wara l-appozitu rikors, innominat perit legali hemm indikat, (ara fol 82 et sequitur);

Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat is-27 t'Ottubru, 2003, li permezz tieghu ghar-raguni hemm esposta, irrevokat *contrario imperio* d-digriet indikat fil-paragrafu precedenti rigwardanti n-nomina tal-perit legali hemm riferit, (ara fol 114 et sequitur);

Rat il-verbal datat id-29 ta’ Jannar, 2004, li permezz tieghu jirrizulta li l-perit tekniku nominat ikkonferma r-relazzjoni tieghu bil-gurament u pprezenta l-istess fl-atti tal-kawza, (ara fol 115);

Rat ukoll l-istess verbal tad-29 ta’ Jannar, 2004, li permezz tieghu l-espert fotografu u l-espert tal-“*video recordings*” precedentement nominati kkonfermaw bil-gurament taghhom li qdew onestament u fedelment l-inkarigu moghti lilhom u rispettivament ipprezentaw ir-ritratti u “*video recordings*” fl-atti ta’ din il-kawza, (ara fol 115 et sequitur);

Rat in-nota attrici datata l-24 ta’ Jannar, 2005, li permezz taghha l-atturi pprezentaw d-domandi in eskussjoni tal-perit tekniku fuq riferit, (ara fol 119 et sequitur);

Rat ir-risposti sottomessi bil-miktub mill-perit tekniku nominat datati s-7 ta’ Frar, 2005, (ara fol 122 et sequitur);

Rat ukoll in-nota ulterjuri tal-istess perit tekniku datata t-18 ta’ Mejju, 2005, li permezz taghha rrisponda ghal sottomissjonijiet li saru b’reazzjoni ghar-risposti tieghu riferiti fil-paragrafu precedenti, (ara fol 130 et sequitur);

Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat t-12 ta’ Lulju, 2005, li permezz taghha nnominat tlett (3) periti addizzjonali biex jirrelataw dwar it-talbiet attrici;

Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-22 ta’ Novembru, 2006, li permezz tieghu nnominat perit legali biex jassisti lill-periti addizzjonali gia` nominati, li sussegwentement gie sostitwit permezz tad-digriet taghha diversament preseduta datat it-13 ta’ Gunju, 2007;

Rat ir-rikors tas-socjeta` konvenuta datat it-22 ta’ Marzu, 2011, li permezz taghha ssottomettiet li tkun awtorizzata tipprezenta nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri, (ara fol 205 et sequitur);

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali u tal-perit legali datata l-15 ta’ Frar, 2011;

Rat in-nota tal-atturi nomine datata l-1 ta’ Marzu, 2012, li permezz taghha ressqu d-domandi li riedu jaghmlu lill-periti addizjonali, (ara fol 400 et sequitur);

Rat ir-risposti tal-periti addizzjonali u tal-perit legali ghall-istess, datati t-18 t’April, 2012, (ara fol 405 et sequitur);

Rat in-nota t’osservazzjonijiet tal-atturi nomine datata l-11 ta’ Mejju, 2012;

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti England u Borg Costanzi proprio et nomine datata t-2 ta’ Lulju, 2012;

Rat in-nota responsiva tas-socjeta` konvenuta Gatt Bros. (Malta) Limited datata t-2 ta’ Lulju, 2012;

Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet:

Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti; ix-xhieda mismugha mill-esperti nominati u r-relazzjonijiet ipprezentati;

Semghet ix-xhieda minnha mismugha kif preseduta;

Ikkunsidrat:

Illi qabel xejn filwaqt li taghmel referenza ghan-nota tas-socjeta` konvenuta datata t-22 ta’ Marzu, 2011, (ara fol 205 et sequitur), tirrileva li ma kien hemm l-ebda ezitu fir-rigward stante li la jirrizulta li effettivament saret l-eccezzjoni mitluba u lanqas jirrizulta li effettivament giet debitament awtorizzata li ssir;

Illi ghaldaqstant tiddikjara li qed tissorvola l-imsemmija nota;

Ikkunsidrat:

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

1. Illi skont ir-relazzjoni tal-perit tekniku appuntat jirrizulta s-segwenti:

i. Illi fil-bini meritu tal-procedura odjerna effettivament jirrizultaw difetti li x'uhud minnhom huma serji izda, fil-bicca l-kbira tieghu il-bini de quo mhux fil-periklu li jiggarraf;

ii. Illi l-partijiet tal-bini li jistghu jiggarrfu huma zghar ghalkemm jistghu jittiehdu passi rimedjali biex dan ma jsirx;

iii. Illi l-konvenuti huma responsabbli *in parte* ghall-hsarat li zviluppaw;

iv. Illi l-konvenuti ghandhom ihallsu d-danni minnu riferiti fil-paragrafu 83 tar-relazzjoni tieghu komplessivament ammontanti ghal tnejn u tletin elf, disa' mija u disgha u disghin Liri Maltin u erbatax –il centezmu, (LM32,999.14);

v. Illi di piu`, kemm –il darba x-xoghol rimedjali deskritt mill-istess perit tekniku fir-relazzjoni tieghu jigi attwat, allura ghandu wkoll jithallas l-ammont komplessiv ta' tnejn u erbghin elf, tmien mija u tmienja u disghin Lira Maltin u disgha u disghin centezmu, (LM42,898.99), dovut ghat-taxxa tal-V.A.T.;

Ikkunsidrat:

Illi fir-relazzjoni taghhom il-periti addizzjonali nominati sintetikament ikkonkludew is-segwenti:

1. Illi l-bini in dizamina zviluppaw difetti bhala rizultat ta' inadegwatezzi fis-disinn strutturali tal-pedamenti li rrizulta li ma kienx adegwat ghall-istruttura mibnija fuq art b'topografija nklinata u b'sottoswol tafli;

2. Illi s-sorveljanza fuq il-kostruzzjoni ma kinitx kostanti u adegwata tant li certi elementi nbnew mhux skont id-disinn originali, u l-kwalita` tal-materjal w elementi strutturali ma kinitx assikurata;

3. Illi r-relazzjoni tal-ewwel perit tekniku nominat hu dettaljat u konsistenti;

4. Illi kieku saru nterventi f'waqthom il-kumpless seta' jibqa' jopera normalment u jirrespingu t-tezi tal-atturi nomine li l-bini kellu jitwaqqa' u jinbena mill-gdid;

5. Illi jistabbilixxu li l-ammont li l-periti konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi nomine hu ta' tlieta u disghin elf u sitt mitt Ewro, (€93, 600.00);

6. Illi jistabbilixxu wkoll li l-ammont ta' spejjez li ghandu jigi attribwit lill-kuntratturi konvenuti hu ta' erbghin elf, mija u erbatax –il Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu, (€40,114.28);

Ikkunsidrat:

Illi din il-qorti m'ghandha l-ebda raguni ghalfejn ma tistriehx fuq tali konkluzjonijiet tenut kont tal-fatt li r-relazzjoni addizzjonali fuq riferita hi wkoll aktar ricenti;

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tal-konkluzjonijiet tal-periti teknici fuq sintetikament riprodotti ghandu jinghad is-segwenti:

1. Illi s-socjeta` rapprezentata mill-atturi nomine nkarigat lill-periti konvenuti fuq indikati biex jiddisinjaw u jissupervizjonaw il-kostruzzjoni de quo, u lis-socjeta` konvenuta biex tikkostruwixxi l-kumpless in dizamina;

2. Illi l-kostruzzjoni de quo saret f'diversi stadji;

3. Illi hekk kif gie kompletat il-kumpless de quo bdew jiffaccjaw diversi konsenturi li eventwalment bdew jizdiedu b'rapidita`;

4. Illi rizultat ta' dan, appartamenti gia` prenotati ma setghux jigu wtilizzati;

5. Illi dawn id-difetti baqghu jizdiedu u ghalhekk l-atturi nomine kellhom jirrikorru ghal din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi kif ben tajjeb irritenew l-atturi nomine fis-sentenza minnhom citata fl-imsemmija nota t'osservazzjonijiet taghhom fil-kawza **Griscti vs Gatt noe et**, tal-Qorti tal-Appell tat-**30 ta' Mejju, 1910**:

" … e` sufficiente che una parte del edificio presenti un principio di spostamento, d'incluiazzione o di cedimento, in modo da rendere pericoloso l'edificio e non adatto all'uso a cui fu destinato";

Illi in effetti l-hsarat riskontrati jirrigwardaw principalment il-pedamenti, anke minhabba l-fatt li jidher li l-art fejn hu mibni l-kumpless hu wkoll taffli;

Ikkunsidrat:

Illi rigward l-eccezzjoni rigwardanti l-allegazzjoni li d-ditta England & England mhix entita` legali bil-konsegwenzi kollha minnha naxxenti ghandu jinghad sintetikament is-segwenti:

1. Illi l-konvenuti ma ressqu l-ebda provi fir-rigward;

2. Illi pero`, jirrizulta li kull dokument rilaxxat mill-istess, hu effettivament intestat bil-kliem England & England, inkluz disinji, fatturi u pagamenti mitluba;

3. Illi ghalhekk, England & England effettivament ghandha personalita` guridika u ghandha twiegeb ghall-inefficjenzi riskontrati;

Ikkunsidrat:

Illi l-eccezzjoni tal-istess ditta li tallega li ma rceviet l-ebda inkarigu fir-rigward mill-atturi nomine hi wkoll inkonsistenti ghar-rizultanzi riskontrati stante li l-periti konvenuti pprezentaw il-pjanti u bdew il-kostruzzjoni de quo fuq l-inkarigu specifiku lilhom moghti mill-atturi nomine;

Ikkunsidrat:

Illi rigward l-eccezzjoni ai termini tal-artikolu 1638 sollevata mill-periti konvenuti ghandu sintetikament jinghad is-segwenti:

1. Illi dan l-artikolu jistabbilixxi l-perjodu ta' zmien li ghalih idum responsabbli l-appaltatur u l-perit ghall-bini minnhom kostruwit;

2. Illi l-perjodu hemm stipulat hu ta' hmistax (15) –il sena minn dak inhar li l-bini li jinqered ikun tlesta;

3. Illi fir-rigward ghandu jkun ovvju li l-problemi riskontrati feggew fi stadju bikri tal-kostruzzjoni – ferm qabel il-perjodu fuq riferit;

4. Illi ghaldaqstant tqis tali eccezzjoni bhala ovvjament minghajr ebda riskontru;

Ikkunsidrat:

Illi rigward is-socjeta` konvenuta ghandu jinghad li r-responsabbilita` taghha fir-rigward hu assodat kemm fir-relazzjoni tal-ewwel perit tekniku nominat, kif ukoll mill-periti addizzjonali nominati u m'ghandux hawn jigi riprodott inutilment, hlief li a skans ta' dilungar inutili l-qorti qed taghmel taghha r-rizultanzi hemm riskontrati fir-rigward:

Ghaldaqstant, din il-qorti in vista tal-premess, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti, takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tiddikjara li fil-kostruzzjoni meritu ta' din il-kawza jezistu difetti u hsarat tali li l-bini de quo jinsab f'periklu car;

2. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghall-istess hsarat u ghad-danni li minnhom qieghdin jew jistghu jsofru l-atturi nomine minhabba l-istat tal-bini de quo;

3. Tillikwida d-danni a bazi tal-konkluzjonijiet tal-periti addizzjonali fuq riferiti bil-mod segwenti:

i. Il-periti konvenuti England u Borg Costanzi kemm personalment, kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tad-ditta England & England, fl-ammont ta' tlieta u disghin elf u sitt mitt Ewro, (€93,600.00);

ii. Il-kuntratturi Jimmy Gatt u John Gatt ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Gatt Bros. (Malta) Limited fl-ammont ta' erbghin elf, mija u erbatax –il Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu, (€40,114.28);

4. Tikkundanna lill-konvenuti fuq indikati biex ihallsu lill-atturi nomine fuq ukoll indikati l-ammonti kif likwidati fil-paragrafu precedenti;

5. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kummercjali skont il-ligi mid-data tac-citazzjoni promotrici, (it-28 ta' Frar, 1992), sad-data tal-effettiv pagament.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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