MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 493/2009

Joe Felice Pace u Josephine Felice Pace

Vs

SNV Limited, Pyramids Properties Limited u GUC Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fit-22 ta' Mejju 2009 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 33, Pope Alexander VII Junction, Balzan.

Illi l-intimati jew min minnhom intraprendew xogħlijiet ta' demolizzjoni u rikostruzzjoni fil-fondi adjaċenti għal dak tar-rikorrenti, kemm fuq naħa kif ukoll fuq in-naħa l-oħra, u fil-kors tal-istess xogħlijiet huma kkawżaw danni nġenti fil-

proprjeta’ tar-rikorrenti, u dan skont ma jirriżulta dettaljatament miċ-ċertifikati tal-perit imqabbad mir-rikorrenti – kopja ta’ liema ċertifikat jinsab hawn anness u mmarkat Dokument JFP1.

Illi l-intimati ġew invitati sabiex jagħmlu tajjeb għall-ħsarat minnhom, jew min minnhom kawżati fil-proprjeta’ tar-rikorrenti iżda dawn baqgħu ma taw ebda risposta.

Illi dawn il-ħsarat ġew kawżati mill-intimati, jew min minnhom minħabba traskuraġni, imperizja, negliġenza u jew nuqqas ta’ ħila fl-eżerċizzju tal-professjoni tagħhom, għax li kieku qagħdu attenti fil-kors tax-xogħlijiet minnhom intrapiżi dawn il-ħsarat kienu jiġu evitati.

Illi għalhekk ma hemmx alternattiva għajr li jiġu istitwiti dawn il-proċeduri.

Jgħidu għalhekk l-intimati, jew min minnhom, għaliex din il-Qorti ma għandhiex:

1. tiddikjara u tiddeċiedi li x-xogħlijiet intrapiżi mill-intimati illedu serjament id-drittijiet tar-rikorrenti u kkawżaw ħsarat fil-proprjeta’ tar-rikorrenti;
2. tordna illi, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din il-Qorti, isiru x-xogħlijiet kollha rimedjali opportuni, taħt id-direzzjoni ta’ perit nominandi, jekk il-Qorti tħoss li huwa l-każ, sabiex id-drittijiet u l-proprjeta’ tar-rikorrenti jiġu mħarsa;

3. fin-nuqqas illi l-intimati jimxu mal-ordnijiet lilhom mogħtija *ai termini* tat-tieni talba, illi r-rikorrenti jiġu awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji huma stess, a spejjeż u riskju tal-intimati, dejjem taħt id-direzzjoni ta’ perit u arkitett ċivili nominandi – kollox skont kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

B’riserva ta’ kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti, inkluża dik għad-danni u għall-ħruġ ta’ mandat *in factum* u bl-ispejjeż komprizi dawk ta’ ittra legali u konsultazzjoni mar-rikorrenti fl-ammont ta’ €137.43 kontra l-intimati li minn issa jibqgħu għas-subizzjoni tagħhom.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta’ konvenuta GUC Limited fejn eċċepiet illi:

1. *In linea* preliminari, t-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-kapitlu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjż kontra l-istess rikorrenti *stante* li l-esponenti mhijiex responsabbli għall-ħsara li allegatament sofrew ir-rikorrenti, u dana kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Illi fi kwalsiasi każ, l-esponenti aġixxiet bid-diliġenza rikjesta mill-liġi;

4. Illi għalhekk, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti għandha wkoll tkun miċħuda billi l-esponenti m’għandhiex tkun ikkundannata tagħmel ebda xogħlijiet rimedjali jew tħallas ebda danni lir-rikorrenti;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra premessi fil-liġi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta’ intimata SNV Limited fejn eċċepiet illi:

1. *In linea* preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-kapitlu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti *stante* li l-esponenti mhijiex responsabbli għall-ħsara li allegatament sofrew ir-rikorrenti, u dana kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Illi fi kwalsiasi każ, l-esponenti aġixxiet bid-diliġenza rikjesta mill-liġi;

4. Illi ghalhekk, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti għandha wkoll tkun miċħuda billi l-esponenti m'għandhiex tkun ikkundannata tagħmel ebda xogħlijiet rimedjali jew tħallas ebda danni lir-rikorrenti;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra premessi fil-liġi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' intimata Pyramid Properties Limited fejn eċċepiet illi:

1. *In linea* preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti a tenur tal-artikolu 2153 tal-kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. <u>Mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu</u>, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti *stante* li l-esponenti mhijiex responsabbli għall-ħsara li allegatament sofrew ir-rikorrenti u dana kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Illi fi kwalsiasi każ, l-esponenti aġixxiet bid-diliġenza rikjesta mill-liġi;

4. Illi ghalhekk, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti għandha wkoll tkun miċħuda billi l-esponenti m'għandhiex tkun ikkundannata tagħmel ebda xogħlijiet rimedjali jew tħallas ebda danni lir-rikorrenti;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra premessi fil-liġi.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Diċembru 2012 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-ewwel eċċezzjonijiet tal-konvenuti wara li l-Avukati rispettivi għamlu t-trattazzjoni relattiva;

Ikkunsidrat,

Illi l-atturi qed jitolbu danni li qed jallegaw li sofrew b' riżultat tax-xogħlijiet li għamlu s-soċjetajiet konvenuti fil-fondi li jmissu mal-proprjeta' tagħhom.

PRESKRIZZJONI

Il-konvenuti kollha qed jeċċepixxu l-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2153, u ċjoe' li azzjoni għad-danni għandha ssir sa sentejn mill-akkadut.

Illi skont il-konvenuti, ix-xogħol in kwistjoni intemm f'Settembru 2007 (l-aħħar ħlas lill-kuntrattur huwa dokumentat li sar fit-12 ta' Ottubru 2007 – Dok Q a fol. 90) u kien xi xhur wara li l-attur aviċċinahom biex jinformahom illi kien sofra ħsara fil-proprjeta' tiegħu (affidavit a fol. 36). Fil-fatt l-ewwel ittra interpellatorja li rċevew mingħand id-difensur tal-istess attur hija datata 2 ta' April 2009. Il-konvenuti dejjem ċaħdu li huma kkaġunaw xi ħsarat lill-attur.

Infatti skont l-affidavit tagħhom a fol. 34 *et sequitur*, id-diretturi tas-soċjetajiet konvenuti qalu illi:

"Fil-fatt, kif akkwistajna dawn iż-żewġ fondi, aħna nkarigajna lil Perit Colin Zammit sabiex jirrediġi method statement tax-xogħlijiet li kienu ser jitwettqu fil-fond de quo, iż-żmien stipulat għal tali żvilupp u l-ħaddiema illi kienu ser jwettqu dawn ix-xogħlijiet. Fil-fatt, il-Perit Colin Zammit ikkonkluda rapport datat 19 ta' Ottubru 2006 (li erronjament, is-sena ġiet indikata bħala 2004), liema ftehim kien iffirmat mill-istess Perit fl-24 ta' Ottubru, 2006, (Dok. B). Fl-istess dokument, il-Perit aċċeda fil-fond adjaċenti u cjoe' fil-fondi numri 41 u 33 fl-istess Triq Papa Alessandru Sebgħa (VII), Balzan, u dan sabiex jiddeskrivi l-istat taghhom qabel ma' beda x-xoghol.

Kif irċevejna dan id-dokument mingħand il-Perit Colin Zammit, fl-24 ta' Ottubru 2006, aħna nkarigajna lis-soċjeta' assikurattiva Elmo Insurance Limited sabiex toħroġ polza ta' assikurazzjoni Contract Works Insurance u dan għal perjodu ta' bejn it- 23 ta' Ottubru 2006 sat- 22 ta' Lulju 2007 (Dok C).

Ix-xogħlijiet kienu jikkoprendu fis-segwenti: id-demolizzjoni tal-binja eżistenti, l-iskavar sal-livell tal-basement permezz ta' tqattiegħ ta' blat fil-livell ta' sular, kif ukoll il-bini ta' żewġ sulari 'l fuq mill-livell tat-triq. Wara li kellhom jitlestew ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, bdew xogħlijiet ta' finishing, inkluż tikħil, kontrabjut, aperturi u l-mogħdija tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma.

Għal dan il-għan, aħna konna nkarigajna żewġ kuntratturi separati; Vince Xuereb għan-nom ta' M&V Xuereb kien inkarigat sabiex jwettaq ix-xogħlijiet ta' demolizzjoni u ta' skavar waqt li Joseph Farrugia kien inkarigat jwettaq ix-xogħol ta' kostruzzjoni. Fil-fatt aħna konna rediġejna kuntratt ta' appalt ma' dawn iż-żewġ kuntratturi fit-18 ta' Ottubru 2006 u fis- 17 ta' Ottubru 2006, rispettivament (Dok D u Dok E).

Fost il-klawsoli li nkorporajna fil-kuntratt ta' appalt, aħna konna ndikajna iż-żmien li fih kellhom jitlestew ix-xogħlijiet. Fir-rigward tax-xogħlijiet ta' twaqqigh (Dok D), il-kuntrattur Vince Xuereb għan-nom ta' M&V Xuereb kien intrabat illi tlestli dan fi żmien sitt (6) ġimgħat mid-data tal-ftehim, u ċjoe' mit-18 ta' Ottubru 2006. Fir-rigward tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, il-kuntrattur Joseph Farrugia obbliga ruħu illi jibda x-xogħol mhux aktar tard minn ġimgħatejn wara jitlesta x-xogħol ta' twaqqigħ, liema xogħol kellu jiġi konkluż fi żmien sitt (6) xhur.

Ix-xogħol ta' demolizzjoni beda immedjatament u wara tali demolizzjoni, il-kuntrattur beda x-xogħol ta' skavar kif miftiehem. Għal dan ix-xogħol, il-kuntrattur Vince Xuereb uża magna partikolari li tissejjaħ rock cutting machine liema magna hija ntiża sabiex timminimiżża l-ħsara lill-fondi adjaċenti kif ukoll timminimiżża l-inkonvenjent lill-inkwilini. Fil-fatt, il-kuntrattur kien ippreżentalna l-kont tal-kiri ta' din il-magna li ekienet inkriet minn Ballut Blocks (Services) Limited, liema kont kien datat 9 ta' Novembru 2006 (Dok F).

Ix-xogħol ta' demolizzjoni u skavar kien tlesta f'Jannar 2007. Fil-fatt, aħna konna rċevejna kont għal dawn ix-xogħlijiet mingħand il-Perit Colin Zammit (Dok G), liema

kont tħallas immedjament permezz ta' tlett (3) cheques datati 8 ta' Jannar 2007 pagabbli lil M&V Xuereb (Dok. H) wara invoice illi ntbagħtet lilna mill-istess M&V Xuereb (Dok I).

Kif kien miftiehem fil-kuntratt ta' appalt datat 17 ta' Ottubru 2006, il-kuntrattur Joseph Farrugia beda x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fi żmien ġimgħatejn. Dan ix-xogħol kellu jsir billi l-materjal jiġi trasportat fis-sit permezz ta' karretta u l-bricks jitqedu bl-idejn. Inġenji ma ntużawx f'dan il-proċess.

Fit-23 ta' Frar 2007, aħna rċevejna kont mingħand Joseph Farrugia għal ħlas akkont ta' xogħlijiet ta' kostruzzjoni f'dan is-sit (Dok J). Aħna ħallasna dan il-kont immedjatament u ngħatajna rċevuta fiskali (Dok K).

Fid-29 ta' Marzu 2007, irċevejna kont ieħor mingħand l-istess Joseph Farrugia għal ħlas għas-saldu tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-livell tal-basement (Dok L). Aħna ħallasna dan il-kont immedjatament u ngħatajna rċevuta fiskali (Dok M). Dak inhar stess, aħna rċevejna kont mingħand il-Perit Colin Zammit fejn inkuda riassunt tax-xogħol illi kienu twettqu sad-29 ta' Marzu 007 kompriż id-drittijiet tiegħu (Dok N).

Fit-3 ta' Mejju 2007 u fit-23 ta' Mejju 2007, irċevejna żewġ kontijiet oħra fir-rigward tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni (Dok O u Dok P), li aħna ħallasna immedjatament.

Ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni ntemmew f'Settembru 2007, fejn l-aħħar pagament tħallas fit- 12 ta' Ottubru 2007 (Dok Q).

Diversi xhur wara li tlestew ix-xogħolijiet kollha, kemm ta' skavar kif ukoll ta' kostruzzjoni, fis-sit de quo, aħna ġejna avviċinati mill-attur fejn kien qed jallega illi kien sofra ħsara fil-proprjeta' tiegħu. Jiena Tony Bileci kont aċċedejt fil-fond tiegħu fil-preżenza tal-Perit taghna Colin Zammit. Waqt l-ispezzjoni, il-Perit tagħna kien irrimarka illi d-danni minnu reklamati ma kienux ġew kaġunati mill-iżvilupp tagħna, liema twaqqigħ u skavar kien ilu li ntemm."

Illi l-attriċi jidher li żammet notamenti preċiżi tad-dati u taqbel illi x-xogħol prinċipali intemm lejn l-aħħar tas-sena 2007 (fol 189). Tgħid pero' li matul dik is-sena il-ħsarat fid-dar tagħhom baqgħu jfeġġu. Hija qalet ukoll li x-xogħol fil-galleriji ntemm fl-2008.

Illi l-Qorti wara illi eżaminat il-provi jidhrilha li għalkemm ftit hemm dubju li x-xogħol prinċipali (u li allura seta' wassal għall-ħsarat) ġie fi tmiemu f'Settembru 2007 l-konvenuti ma setgħux jippruvaw illi jekk saru xi ħsarat dawn saru qabel it-22 ta' Mejju 2007. Huma tant ċaħdu mill-ewwel li kkaġunaw il-ħsarat illi qatt ma daħlu għand l-atturi ħlief qabel ma beda x-xogħol biex isir rapport dwar il-kondizzjoni tal-fond tal-atturi. Fil-fatt il-Perit Zammit li ġie nkarigat mill-konvenuti qal li huwa daħal fil-fond dakinhar u għamel ir-rapport relattiv. Madankollu, wara dakinhar, daħal meta ntemm ix-xogħol u fi kliemu tant l-atturi kellhom pretensjonijiet għoljin li anqas biss kompla l-aċċess tiegħu. Il-parti kruċjali tad-depożizzjoni tal-attriċi hija meta tgħid illi: *"Matul din is-sena 2007 komplew isiru ħsarat fid-dar tagħna – bħal xquq, movimenti fl-art, fissuri fil-bini minn ġewwa u minn barra, inkluż tal-garaxx li ma konniex nistgħu nagħlqu l-bibien tiegħu sewwa bħal ma kienu qabel, il-bibien tal-kċina, tal-garaxx, tal-istudju u tal-garaxx fuq ġewwa"* (fol 189) – u dan ma ġiex kontestat mill-konvenuti.

Illi *una volta* l-konvenuti ntavolaw l-eċċezzjoni tagħhom kien jisspetta lilhom jippruvaw meta seħħet il-ħsara – *onus probandi incubit ei qui dicit et non ei qui negat.* Dan jirrispekja fedelment ukoll l-artiklu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura.

Illi f'dan l-aspett għandu jingħad illi l-Qrati tagħna f'dan ir-rigward imxew fuq l-insenjament ta' Laurent li jghid illi: *"la domanda giudiziale e' quella che interrompe la prescrizione. L' interruzione della prescrizione risultante dalla domanda giudiziale ha questo partcolare che essa si prolunga dal momento in ciu ella si compie; e' di principio che l' effetto interruttivo della domanda giudiziale dura per quanto dura l' istanza stessa; da che la conseguenza che*

la prescrizione non puo compiersi durante l istanza per quanto sia lunga essa siao breve che sia la prescrizione. La prescrizione e' interrotta perche la prescrizione essendo fondata sull' inazione; essa non puo' correre quando vi e' azione." (Vol. XXIII pararafu 182 et sequitur) – ċitat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell **"Henry Ellul Sullivan vs Joseph Dimech" –** 13 ta' Ottubru 1998). Għalhekk fil-każ in ezami, billi mhemmx prova konklussiva ta' meta ġiet kaġunata l-ħsara mhemmx lanqas prova li l-istess l-kawża ma ġietx institwita *entro* t-terminu preskrittiv.

Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetajiet konvenuti, tordna t-tkomplija tal-kawża.

L-ispejjeż ta' dan l-inċident ikunu riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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