MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 1630/2001/1

Arca Limited

vs

Guy Williams

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 10 ta' Ottubru 2001 u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

Illi l-konvenut huwa debitur tas-socjeta' attrici fl-ammont ta' hamest elef erba' mija tmienja u ghoxrin lira (Lm5,428) bilanc ta' prezz dovut fuq xiri ta' u xoghlijiet fuq proprjeta` immobiljari f' Marsaskala;

Illi l-konvenut diversi drabi accetta illi dan l-ammont huwa dovut u li ser ihallas l-istess meta jitwettqu xi xoghlijiet zghar u meta l-*lift* jigi ccertifikat minn inginier kompetenti;

Illi tali xoghlijiet twettqu u l-*lift* gie ccertifikat;

Illi l-hlas ma sarx minkejja li l-konvenut gie interpellat diversi drabi ghal dan:

Illi dan id-debitu huwa cert, likwidu u skadut u l-konvenut ma ghandux eccezzjonijiet validi xi jressaq;

Ghalhekk ighid il-konvenut ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. Tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smigh ghat-tenur tal-Art 167 tal-Kap XII.

2. Tikkundanna lill-konvenut biex ihallas lill-atturi s-somma ta' hamest elef erba' mija tmienja u ghoxrin lira (Lm5,428).

Bl-imghax skont il-ligi u bl-ispejjez kontra l-konvenut mharrek minn issa ghas-subizzjoni

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-2 ta’ Novembru 2001.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Guy Williams datata 25 ta’ Jannar 2002 (fol 21) fejn espona : -

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra s-socjeta` attrici ghaliex:

a) Ma hemm ebda ammont dovut fuq xiri tal-*airspace* in kwistjoni ghaliex l-ammont dovut thallas kollu.

b) Ma hemm ebda ammont dovut in konnessjoni max-xoghlijiet ghaliex fost ix-xoghol li kellha taghmel is-socjeta` attrici kien hemm l-installazzjoni ta' *lift*. Illi dan il-*lift* qatt ma

gie installat kif suppost u qatt ma hadem kif suppost. Ghalhekk qabel ma l-*lift* jigi installat kif suppost s-socjeta` attrici ma tistax tippretendi li tithallas.

2. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Frar 2002 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn dehru l-partijiet u d-difensuri taghhom. Il-partijiet iddikjaraw li l-ammont pretiz jirreferi biss ghal ezekuzzjoni tax-xoghlijiet u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut m'ghadhiex aktar relevanti.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Raymond F. Vassallo pprezentata fid-19 ta' Mejju 2005 (fol 52).

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Mejju 2006 (fol 159) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-Qorti ghamlet referenza ghan-nota mressqa fit-18 ta' Mejju 2006 minn Dr. Philip Manduca ghall-konvenut li fiha huwa rrinunzja ghall-patrocinju tal-konvenut. Fuq talba ta' Dr. Andrew Borg Cardona l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Novembru 2006, b'dan illi s-socjeta` attrici tista' tressaq nota ta' sottomissjonijiet sal-5 ta' Ottubru 2006.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici datata 17 ta' Novembru 2006 a fol 160 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti l-ohra kollha inkluz dak tat-12 ta' Dicembru 2012 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Mejju 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2013, b' ordni ta' din il-Qorti din il-kawza giet differita ghas-16 ta' Jannar 2014 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Qabel xejn tghid li din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif attwalment presjeduta b'surroga datata s-16 ta' Jannar 2013.

Permezz ta' din il-kawza is-socjeta' attrici qed titlob il-hlas ta' Lm5,428 ossia tnax-il elf, sitt mija u tlieta u erbghin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€12,643.83) bilanc ta' prezz dovut fuq xiri u xoghlijiet li twettqu f'proprjeta mibjugha lill-konvenut fil-fond *ARCA Buildings* fi Triq is-Sibbien Marsascala .

Il-konvenut laqgha ghal din it-talba billi allega li ma hemm ebda ammont dovut fuq ix-xiri tal-fond u li x-xoghlijiet ma sarux kif suppost billi l-lift li kellu jigi stallat kien difettuz.

Fil-mori tal-proceduri il-partijiet qablu li l-ammont dovut fuq xiri tal-*airspace* thallas kollu u l-ammont pretiz jirreferi biss ghall ezekuzzjoni tax-xoghlijiet.[1]

Jirrizulta mill-atti processwali li permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tas-26 ta' Ottubru 1995[2] li l-konvenut akkwista b'titolu ta' xiri zewg garaxxijiet u zewg *airspaces* kif ahjar deskritti fil-kuntratt imsemi, sovrastanti l-appartamenti internament immarkati bin-numri hamsa (5) u sitta (6) formanti parti mill-blokk bl-isem *Arca Buildings,* fi triq gdida minghajr isem li tizbokka f'Triq il-Qaliet, Marsascala kif ukoll " *a share in ownership of the common parts that is the entrance , hall, landings, lift shafts, lift, drains and drainage system and other services intended for common use of the block of buildings above described."*

Provi Prodotti

[1] Verbal a fol. 24 tal-process.
[2] Kopja tal-kuntratt esebit a fol. 102 tal-process.

Mix-xhiedha ta' **Alfred Pisani** ghan-nom tas-socjeta' attrici[3] jirrizulta li is-socjeta' venditrici damet ma stallat il-*lift* u kkommissjonat id-ditta INDOSS Limited biex tistalla l-*lift.* L-ispejjez inkorsi ghall-provvista u stallar tal-*lift* gew debitament imhallsa mis-socjeta' attrici.[4] Wara li dawn ix-xoghlijiet saru, kien biss il-konvenut li ma hallasx dak dovut u baqa' jilmenta li l-*lift* ma kienx qed jopera kif suppost.

Il-konvenut esebixxa elenku tal-ilmenti li kellu rigward il-*lift* in kwistjoni rizultanti minn korrispondenza datata d-19 ta' Awissu 2001 (**DOK A** anness man-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu).[5] Mix-xhiedha moghtija jirrizulta li l-ilmenti ewlenija tieghu kienu fis-sens li l-*lift* kien jieqaf ta' spiss u li ma kienx *security lift* bir-rizultat li kullhadd kellu access ghal gol-lift. Qal ukoll li min jidhol fil-lift minghajr awtorizzazzjoni jkollu jisgassa l-biex biex johrog. Dan ghaliex meta jidhol xi hadd minghajr ic-cavetta u jaghfas il-buttuna tal-lift, il-lift jieqaf. Il-konvenut qal ukoll li l-qanpiena ta’ l-*alarm* ma kenitx tinstema mill-blokk kollu.

Fl-ittra a fol 20, il-konvenut kien ilmenta fuq il-*finishes* tal-lift.

Waqt l-accessi mizmuma tkellmu Joseph Farrugia, direttur tal-kumpanija Melfar Limited u Margaret Alder ghall-konvenut.

Joseph Farrugia stqarr li fil-livell -1 (u cioe` l-garaxx) jingabar hafna trab fil-kanal tal-bieba tal-*lift,* b’konsegwenza li l-bieb tal-*lift* ma jinghalaqx sewwa u l-*lift* jieqaf.

Spjega li t-triq ghamlet zmien ma kenitx asfaltata u kien jingabar hafna trab fil-kanal tal-bieb tal-*lift 4.*

Margaret Alder spjegat li generalment il-*lift* kien jieqaf minhabba l-fatt li l-bieb tieghu ma kienx jinghalaq sew. Qalet ukoll li t-triq giet asfaltata xi sentejn ilu, izda xorta il-

[3] Xhiedha moghtija fis-seduta ta’ l-1 ta’ April 2003, (a fol. 67 tal-process).
[4] Vide **DOK A4** a fol. 140 tal-process.
[5] Fol. 20 tal-process.

lift baqa jieqaf ta’ spiss. Il-provista ta’ l-elettriku giet restawrata f’Settembru/Ottubru 2003.

Rapport tal- Perit Tekniku Ing. Raymond Vassallo:

Fil-kors tal-proceduri, din il-Qorti kif diversament presjeduta, hatret lil **Ing. Raymond Vassallo** bhala Perit Tekniku[6]. Mir-rapport pprezentat fid-19 ta’ Mejju 2005 (fol. 51) jirrizulta li wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:-

i) Kuntratt u *Lift Specifications:*
Minn **Dok A1** jirrizulta li ftit li xejn kien hemm specifikat u miftiehem bejn ARCA Ltd., u Guy Williams dwar il-*lift* in kwistjoni u mill-provi sostna li ma tressqet l-ebda prova li tikkonferma t-tezi tal-konvenut li dak li kien gie miftiehem bejn il-kontendenti kien li l-*lift* kellu jkun *security lift.*

Lanqas ma johrog mid-dokumenti li gew ipprezentati mill-kumpanija attrici li kellha tigi ffurmata xi *Residents Association.*

ii) Waqfien tal-*lift:*
Mill-provi jirrizulta li l-*lift* waqaf diversi drabi u dan fl-opinjoni tieghu huwa iktar minn normali u lanqas accettabbli.

Il-*lift* waqaf ghal tliet darbiet biss minhabba xi parti diffettuza. Fid-drabi l-ohra l-*lift* waqaf minhabba hsara fil-provista ta’ l-elettriku (20%), minhabba ilma fil-*lift well* jew hmieg fir-*rail* tal-bieb tal-garaxx jew *basement* (53%), li fil-fehma tieghu setghu facilment gew evitati b’forma ta’ spezzjoni u tindif regolari. Il-*lift* waqaf ukoll minhabba traskuragni min-naha ta’ min uzah (14%). Mill-analazi jirrizulta ukoll li l-parti kbira ta’ meta waqaf il-*lift* kien bejn ix-xhur ta’ Settembru u Jannar. Dan ghalih ikompli jikkonferma t-tezi li l-*lift* kien jieqaf ta’ spiss minhabba t-trabjiet u l-ilmijiet li kienu jinzlu mit-triq ta’ wara, cioe` Triq tal-Hamrija Marsascala, li taghti ghal garaxx/*basement* u liema triq kienet ghadha mhix asfaltata.

[6] Digriet moghti fis-seduta tal-25 ta' Frar 2002 a fol. 24 u 25 tal-process.

Fir-rigward l-ilma li jinsab *fil-pit* tal-*lift ,* juri li d-*drain* jew *gutter* mhux ta' kobor bizzejjed biex ilahhaq ma' l-ilma li jinzel jew inkella mhux qed jinzamm nadif.

iii) Spezzjoni:
Minn **Dok A** jirrizulta li l-*lift* kie*n* gie spezzjonat u ccertifikat li kien tajjeb minn Ing. Raymond. Spiteri fit-13 ta' Lulju 2001. Dan fil-fehma tal-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti diversament preseduta, juri li l-*lift* huwa mekkanikament kostruwit tajjeb, li kien generalment fi stat tajjeb u li s-*safety devices* kienu qed jahdmu sewwa.

Mill-access irrizulta li kien hemm *main* ta' l-ilma ghaddej minn gol-*lift shaft,* li huwa kontra r-regolamenti u fil-fehma tieghu ghandu jitnehha immedjatament.

Meta xehed in eskussjoni[7], il-Perit Tekniku spjega li wara l-analazi li ghamel sab li l-waqfien tal-*lift* ma kienx min-naha tal-magna tal-*lift,* izda peress li ma kienx hemm provista ta' elettriku ghalih. Hu kkonferma li l-*lift* sar skont l-i*specifications* li nghataw lis-socjeta` li ssuppliet il-*lift.*

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT

Il-grad ta' kolpa rikjest mil-legislatur Malti sia ghal *culpa contrattuale, sia* ghal *culpa aquiliana* huwa l-istess*.* Kif gie ribadit fil-kaz "***Gaetano Spiteri pro et noe v Thomas sive Tom*** *Castle"* *(*P.A. per On.Imh. Maurice Caruana Curran - dec. fit-18 ta' Awwissu 1965) : "*il-grad tal-kolpa tant f'kaz kemm f'iehor kien minn dejjem l-istess (cf art 1175(1) u 1075), cioe' dak il-grad ta' colpa li jonqos mill-istandard ta' diligenza tal-'bonus paterfamilias' a differenza mil-ligi Taljana li biss bil-Kodici tal-1942 abbandunat il-kuncett tad-dritt Roman li' in lege aquilia et levissima culpa venit'."*

B'dan ma jfissirx li ma hemmx distinzjonijiet ohra li japplikaw fis-sistema legali taghna bejn dawn iz-zewg tipi ta' responsabbilta`. Gie ritenut infatti li ghandhom differenzi bejniethom fosthom – (i) l-oneru tal-prova; (ii) l-

[7] Fol. 150 et. seq.tal-process.

effetti guridici; u (iii) it-terminu *entro* liema l-azzjoni ghad-danni, *nascenti* mit-tip ta' responsabbilta' specifika, ghandha tigi istitwita.

Fil-kaz in ezami, l-konvenut ghandu jipprova li huwa kellu favur tieghu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-attur kien inadempjenti fl-ezekuzzjoni ta' l-istess. Jekk jirnexxi f'din il prova l-attur odjern ikollu jiggustifika l-inadempjenza kontrattwali tieghu u jipprova li tali inadempjenza *se mai* irrizultat minhabba fattur fuq liema ma kellux kontroll.

APPLIKAZZJONI GHALL-PROVI

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami l-Qorti hi tal-fehma li l-konvenut ma rnexxilux jipprova li l-lift stallat fil-bini mertu ta' din il kawza ma kienx tajjeb ghall-uzu tieghu meta gie provdut u stallat mis-socjeta' attrici. Anzi l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu fis-sens li l-*lift* huwa mekkanikament kostruwit tajjeb, li kien generalment fi stat tajjeb u li s-*safety devices* kienu qed jahdmu sewwa. *Inoltre* meta xehed in eskussjoni qal li l-waqfien ma kienx dovut min-naha tal-magna tal-*lift.*

Lanqas gie ippruvat mill-konvenut li kien hemm ftehim fejn il-*lift* kellu jigi stallat b'xi specifikazzjonijiet partikolari.

Peress li l-kawza tikkoncerna aspetti ta' natura teknika, l-Qorti gharblet fid-dettall ir-rapport tal-perit tekniku. Dan tressaq in eskussjoni u ma saret l-ebda talba ghan-nomina ta' periti perizjuri. Inoltre l-Qorti tosserva li l-konvenut ma ressaqx nota ta' sottomissjonijiet wara r-rapport tal-Perit tekniku.

Jirrizulta mir-rapport tal-Perit Tekniku dwar id-diversi aspetti teknici tal-kaz li l-kawzi principali ghall-hsarat li gew riskontrati fil-*lift* kienu dovuti ghall-qtugh fil-provvista ta' l-elettriku minhabba kontijiet mhux imhallsa, u minhabba li dahal hmieg jew ilma fil-linji tal-bieb tal-lift.

Fil-fehma tal-Qorti, dawn il-hsarat jaqghu fir-responsabbilta` tal-konvenut li, flimkien mal-

komproprjetarji l-ohra, huwa responsabbli ghall-manutenzjoni ta' hwejgu bhala *bonus paterfamilias.*

Rigward il-kumulu ta' hmieg u trab, il-garaxx jinsab taht il-livell tat-triq, u din it-triq ma kienetx asfaltata. Skont il-Perit "*ghalhekk kien possibbli li jidhol trab u ilma tax-xita fil-basement/garage...Dawn setghu facilment jigu evitati b'forma ta' spezzjonijiet u tindif regolari*"

Jirrizulta ppruvat li l-manutenzjoni misthoqqa ma saritx u dan in-nuqqas kien kagun principali tal-hsara li avverat fil-*lift.*

Rigward il-fatt li l-lift ma hadimx minhabba nuqqas ta' provvista tad-dawl, ma tantx hemm xi tghid ghaliex ovvjament il-hlas tal-kontijiet relattivi jinkombi fuq is-sidien tal-partijiet komuni u certament mhux fuq is-socjeta' attrici.

Riferibbilment ghall-fatt li l-lift jahdem b'*key switch* u , bhala rizultat min mhux awtorizzat juza l-lift jispicca imsakkar go fih, fil-fehma tal-Qorti is-sidien tal-lift ghandhom jizguraw li hadd hlief min hu awtorizzat jidhol fil-lift anke permezz ta' avvizi vizibbli appoziti. Dak li jigri minhabba uzu mhux awtorizzat mhuwiex imputabbli lis-socjeta' attrici.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenut bhala infondati fil-fatt u fid-dritt **tilqa' t-talbiet tas-socjeta` attrici billi:**

Tilqa' t-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' tnax-il elf, sitt mija u tlieta u erbghin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€12,643.83) (gja Lm5,428) bl-imghaxijiet legali mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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