Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 338/2011

Buonaventure sive Benny ID 686951M u Grace ID 156454M konjugi Camilleri u b'digriet tat-Tribunal tal-1 t'Ottubru 2012 l-isem gie korrett ghal Buonaventura (appellati)

vs

G.A. Investments Limited [C 30940] (appellanti)

7 ta' Ottubru 2016

Il-Qorti:

Rat l-Avviz tat-Talba tal-atturi prezentat fil-25 t'April 2011 permezz ta' liema talbu lit-Tribunal ghal Talbiet Zghar sabiex jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallashom is-somma li, ai fini ta' kompetenza, giet dikjarata li ma taccedix is-somma ta' tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin Ewro (€3,494.00c) rapprezentanti kumpens ghall-hsara sofferta minnhom fil-propjeta' taghhom gewwa H'Attard. Din il-hsara sehhet bhala konsegwenza diretta tax-xogholijiet ta' zvilupp fil-fond proprjeta' tas-socjeta' konvenuta imwettqin fuq struzzjonijiet tal-istess socjeta', liema fond huwa in parti adjacenti mal-proprjeta' tal-atturi. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta tad-9 t'Awissu 2012 [1] permezz ta' liema eccepiet (i) l-infondatezza tat-talbiet attrici peress li hija ma kkawzat ebda hsara lill-intimat; u (ii) il-frivolosita' u l-vessatorjeta' tal-istess talbiet. Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta ulterjuri tas-socjeta' konvenuta tas-6 ta' Novembru 2013[2] fejn minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonjiet gja imressqa minnha fil-proceduri, giet sollevata l-preskrizzjoni ta' sentejn *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap 16.

B'sentenza tat-23 ta' April 2014, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar iddecieda:

> *"It-TRIBUNAL jiddeciedi billi, wara li jqis u jirrijaffirma dak ga deciz in linea preliminari dwar il-preskrizzjoni (1) jilqa t-TALBA fl-AVVIZ fil-quantum ta' elfejn u hames mitt Ewro (€2,500.00c) u jichadha in kwantu ghall-bqija (2) jichad iz-zewg eccezzjonijiet fir-RISPOSTA originali tas-socjeta' konvenuta in kwantu inkompatibbli ma' dak deciz dwar it-TALBA (3) jordna li l-quantum imsemmi jithallas fi zmien tletin jum mil-lum b'dana li jekk dan ma jsirx jibda ghaddej l-imghax mill-wiehed u tletin*

[1] Fol 16.
[2] Fol 61.

jum sal-jum tal-pagament effettiv u (4) jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas l-ispejjes kollha tal-kawza anke dawk dwar id-DECIZJONI PRELIMINARI fuq preskrizzjoni."

Is-socjeta' konvenuta appellat. L-atturi wiegbu u pproponew appell incidentali[3]. Is-socjeta' konvenuta wiegbet ghall-appell incidentali tal-atturi[4]. Waqt is-seduta tas-27 ta' Gunju 2016 dehru l-partijiet u d-difensuri taghhom u saret trattazzjoni.

Il-Qorti rat l-atti.

1. **L-appell tas-socjeta' konvenuta.**

Talba tal-atturi.

Fir-rikors tal-appell l-atturi talbu:

"[….] titlob bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza appellata tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tat-23 ta' April 2014 u dana billi tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni imressqa mis-socjeta appellant u tichad it-talbiet kollha attrici."

Il-konvenuti argumentew li jidher li t-talba tal-konvenuta hi limitata ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni; *"Dan ifisser li m'hemm ebda talba sabiex effettivament dina l-Onorabbli Qorti tirrevoka u thassar is-sentenza appellata billi tilqa' wkoll l-eccezzjoni l-ohra fil-meritu."* (fol. 18). Il-qorti ma taqbilx. L-atturi ghandu ifettqu bla bzonn. Mir-rikors tal-appell hu evidenti li l-konvenuta appellat mis-sentenza tat-Tribunal, kemm mill-kap li jitratta l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u l-kap li jitratta l-meritu. Ghalhekk il-qorti ma taqbilx li ghandha tiddeciedi biss fir-rigward ta' dik il-parti tas-sentenza li tirreferi ghall-eccezzjoni li l-azzjoni tal-atturi hi preskritta.

L-ewwel aggravju: Preskrizzjoni

Is-socjeta' konvenuta llum appellanti tilmenta li l-eccezzjoni mressqa minnha dwar il-preskrizzjoni giet ingustament skartata minhabba l-konkluzjoni erronea tat-Tribunal li tali eccezzjoni kienet inkompatibbli mal-linja ta' difiza taghha. Il-kaz citat mill-istess Tribunal f'dan il-kuntest ukoll ma kienx appikabbli.

L-eccezzjoni fil-meritu kienet li l-konvenuta *"ma ghamlet ebda hsarat lill-intimat"*. L-eccezzjoni fit-twegiba ulterjuri kienet li l-azzjoni hi preskritta skont l-artikolu 2153 tal-Kap 16.

It-Tribunal qal hekk:

"3. Fil-fatt fit-23 ta' Mejju 2013 (a fol 42) tressaq l-affidavit ta' Johann Said ghas-socjeta' konvenuta u fis-6 ta' Novembru 2013 dan ta x-xhieda tieghu (ara fol 58).

[3] Fol 12 *et seq.*
[4] Fol 34 *et seq.*

Dax-xhud, li jitkellem ghall-kumpanija konvenuta u esibixxa sahansitra dokumenti fosthom ritratti xehed konsistentement fis-sens li huma ma kienu responsabbli ghal ebda hsara u dana fil-konfront tal-insistenza kuntrarja similment konsistenti da parti tal-attur.

4. Konvenut jista jirrendi nkompatibbli l-pozizzjoni guridika tieghu u dana permezz ta' certa sistema ta' difiza (ara Vol XXVII.i.307 citata f'AVVIZ 19/2010/JD Joseph Caruana Company Limited vs John u Helen konjugi Vella et deciza, mill-Qorti ta' Ghawdex fis-6 ta' Dicembru 2011). Tajjeb jigu senjalati wkoll li l-preskrizzjoni ghandha tinghata interpretazzjoni restrittiva (Ellul noe vs Vella noe, App 8/5/2001 u Alf Mizzi & Sons (Marketing Limited vs Dismar Co Ltd, PA/JRM dec. 21.10.2004).

III DECIZJONI PRELIMINARI

5. In vista ta' dak kollu migjub hawn fuq it-TRIBUNAL jichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni u dana in vista tal-implikazzjoni tal-linja difensjonali tas-socjeta' konvenuta."

Dwar dan l-ilment il-konvenuta ghandha ragun mhux ghaliex it-Tribunal iddecieda *extra-petita* kif allegat, izda ghaliex m'hemmx inkompatibbilta bejn l-eccezzjoni fil-meritu li tat u l-eccezzjoni li l-azzjoni hi preskritta. It-Tribunal ghamel riferenza ghas-sentenza **Joseph Caruana Company Limited vs John Vella et**[5]. F'dak il-kaz il-konvenuti taw eccezzjoni li l-azzjoni hi preskritta izda l-konvenut, mistoqsi kellux ihallas xi haga lill-attrici, wiegeb li kellu. Kien f'dak ix-xenarju li l-Qorti gustament ikkonkludiet li d-difiza tal-konvenuti kienet kontradittorja ghall-eccezzjoni ta' preskrizzjoni. Xenarju li m'hemmx fil-kaz in ezami. Sa mill-bidunett il-konvenuta cahdet li kkawzat hsara fil-proprjeta' tal-atturi u fl-ebda stadju tal-proceduri ma accettat li taghmel tajjeb ghal xi hsara li setghu sofrew l-atturi. Ghalhekk il-qorti ma tarax li l-eccezzjoni fil-meritu hi nkompatibbli mal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Il-qorti ser tghaddi biex tiddeciedi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni wara li tikkunsidra l-provi li ressqu l-partijiet. Il-qorti tibda billi tosserva li:

1.Eccezzjoni ta' preskrizzjoni tista' tinghata wkoll fl-istadju tal-appell[6]. Il-kumment li sar mit-Tribunal dwar l-istadju avvanzat tal-kawza li fih tressqet din l-eccezzjoni huwa pero' meqjus bhala osservazzjoni purament ta' fatt u ma jolqotx il-validita' tal-eccezzjoni tal-peskrizzjoni *per se*. F'dan ir-rigward ma gie rekat ghalhekk ebda pregudizzju ghall-pozizzjoni legali tas-socjeta' konvenuta.

2.L-artikolu 2153 tal-Kap 16 jipprovdi:

"2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."

3.Fis-sentenza tat-30 ta` Ottubru 2003 fil-kawza **Stencil Pave (Malta) Ltd vs Deguara et noe**, il-Prim'Awla qalet –

---

[5] Nru 19/2010JD - Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri, 6 ta' Dicembru 2011.
[6] Artikolu 2112 tal-Kap 16.

"hija regola ewlenija fil-procedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-eccezzjoni, u ghalkemm il-parti attrici tista` tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mharrka billi tmeri li ghadda z-zmien jew billi ggib `il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiza jew interrotta, il-piz jaqa` principalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mharrka li trid tipprova li l-parti attrici ghaddhielha z-zmien utli biex tressaq il-kawza, u dan minn zmien minn meta dik il-kawza setghet titressaq".

Il-konvenuta ssostni li l-kawza tal-atturi hi preskritta minhabba dawn il-fatti:

i. Fis-17 ta' April 2009, l-atturi pprezentaw rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex il-konvenuta tigi inibita milli tkompli bix-xoghol. Fir-rikors allegaw li kienu sofrew hsara b'rizultat tax-xoghol li kien sar. Talba li sussegwentement kienet giet irtirata.
ii. Fl-20 ta' April 2011 l-atturi pprezentaw il-kawza, cjoe' wara li kienu skadew is-sentejn kontemplati mil-ligi.

Bhala fatt, mill-atti jirrizulta li l-kawza kienet prezentata fil-25 ta' April 2011 u mhux fl-20 ta' April 2011. Pero' dan ma jaghmel l-ebda differenza fl-ezitu tal-eccezzjoni ta' preskrizzjoni.

Johann Said, direttur tas-socjeta konvenuta, xehed li x-xoghol ta' zvilupp kien beda fl-ewwel gimgha ta' April 2009. Zied li *"Fis-16 ta' april 2009 konna diga' lestejna t-tqattiegh kollu u kont ukoll lestejt il-pedament u fil-25 ta' Novembru 2009 tlesta x-xoghol kompletament."* (fol. 43). Min-naha l-ohra l-perit Godwin Aquilina, inkarigat mill-atturi sabiex jispezzjona d-dar taghhom, ghamel tlett rapport datati 27 ta' April 2009, 5 ta' Mejju 2009 u 30 ta' Marzu 2011[7]. Fl-ewwel rapport qal li dakinhar stess kien spezzjona l-fond Chamonix, Triq il-Passolina, Attard u li *"Prezentement fejn kien hemm l-ex Villa Flora, din twaqqghet u l-fond gie mnaddaf sal-blat, li huwa bejn zewg jew tlett filati 'l isfel mil-livell tal-qatran tal-fond Chamonix."* (fol. 28). Dan jikkontrasta ma' dak li xehed Johann Said li t-tqattiegh kollu kien tlesta sas-16 ta' April 2009. Eventwalment fit-30 ta' Marzu 2011 il-perit Aquilina hareg it-tielet rapport li fih jinghad li fil-kamra tal-banju hemm *".... tlett fillieri ta' madum ta' taht is-saqaf tal-kamra, liema kamra tmiss mal-hajt divirozju li jifred din il-proprjeta ma' dak li giet imwaqqa u nbena bini gdid flokha."* Jirrizulta wkoll li fis-17 ta' April, 2009 l-atturi kienu pprezentaw rikors (644/09) sabiex il-konvenuta u ohrajn jigu nibiti milli:

"Ikompli kwalsiasi xoghlijiet u senjatament dawk relatati mal-kostruzzjoni, inkluz imma mhux limitatament ma twaqqigh u bini gewwa l-fond ex Villa Flora 4, Triq il-Ghenba, Attard." (fol. 69).

Dakinhar stess il-qorti tat digriet li bih laqat it-talba provizorjament. Digriet li gie notifikat lill-intimati fl-istess gurnata li nghata. Ifisser li minn dakinhar x-xoghol fis-sit ma tkomplix. Stat ta' fatt li baqa' zgur sakemm fis-seduta tat-28 ta' April 2009 l-atturi rtiraw ir-rikors. Il-qorti ghalhekk m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-verzjoni li ta Johann Said hi iktar kredibbli, cjoe' li sas-16 ta'

[7] Konfermati bil-gurament permezz ta' affidavit (fol. 27).

April 2016 kien tlesta t-tqattiegh ukoll. Dan ifisser li m'hemmx prova li tista' twassal lill-qorti biex tikkonkludi li fuq bazi ta' probabilta' fis-17 ta' April 2009 is-sit kien lest biex jibda l-bini u li sa dakinhar kienet saret il-hsara kollha oggett tal-kawza. Inoltre, mill-provi l-qorti m'hijiex f'posizzjoni tikkonkludi li l-hsara fil-kamra tal-banju saret meta twaqqa' l-fond Villa Flora.

Il-qorti zzid li lanqas ma jista' wiehed jippretendi li min isib ruhu fil-posizzjoni li sabu ruhhom fiha l-atturi, kull darba li tfegg xi hsara jkollha toqghod tinterpella gudizzjarjament lill-persuna li taghmel il-hsara. F'dan ir-rigward tista' ssir analogija ma' dak li ntqal fis-sentenza tal-Prim'Awla, **Portelli v. Attard** deciza fl-20 ta' Marzu 1997; *"meta d-danni ma jigux determinati f'mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b'mod li jista' jinghad li l-hsara qeghda kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f'dan il-kaz, it-terminu ta' preskrizzjoni ikun kontinwament qed jigi "interrot", u dan it-terminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf milli tkompli ssir."*[8]

Ghaldaqstant, l-ewwel aggravju hu michud.

<u>It-tieni aggravju: Meritu.</u>

Is-socjeta konvenuta ssostni li l-apprezzament tal-provi tat-Tribunal ma sarx sew b'dana li l-konkluzjoni ahharija dwar il-mertu kienet zbaljata.

Mill-provi jirrizulta li bix-xoghol li sar fis-sit biswit id-dar tal-atturi saret hsara fid-dar tal-atturi. Qabel beda x-xoghol, il-konvenuta baghtet lill-perit Christian Spiteri sabiex jispezzjona l-fond tal-atturi. L-istess perit hareg certifikat (6 ta' April 2009) fejn qal:

> *"A visual inspection did not yield any issues pertinent to structural instability or any damages to the finishes."*[9]

Din fiha nnifisha hi prova li tikkorabora l-verzjoni tal-atturi, cjoe' li l-hsara saret waqt ix-xogholijiet li sar fis-sit biswit. Hsara li m'hijiex kontradetta minn xi provi ohra.

Il-perit Godwin Aquilina ddeskriva l-hsara u ta stima:

i. Rapport tal-5 ta' Mejju 2009 (fol. 34) - stima ta' €629 u qal li l-hsara tikkonsisti:

> *"a. ftuh ta' fili u tikhil tal-parti tal-parapett fuq Triq l-Ghenba;*
> *b. tikhil u zebgha tar-ramel fil-hajt divizorju ta' Villa Flora mill-bitha interna ta' Villa Chamonix, inkluz qlugh ta' katusa tal-PVC biex jinzebgha wara, u tpoggija mill-gdid tal-istess katusa;*

---

[8] Estratt minn sentenza tal-Qorti tal-Appell, Peter Paul Muscat et vs Peter Muscat Scerri et, 26 ta' Gunju 2009.
[9] Fol. 52.

c. qlugh ta' zebgha tal-plastic fil-bedroom fuq in-naha ta' wara ta' Villa Chamonix u zewg passati zebgha tal-plastic fil-kamra kollha nkluz is-saqaf."

Jidher li t-tiswija saret u l-atturi pprezentaw ricevuta ghas-somma ta' €629 (fol. 24)[10]. Il-qorti tikkonkludi li l-atturi ghandhom jedd jippretendu dan il-hlas.

ii. Rapport tat-30 ta' Marzu 2011 (fol. 35) – iddikjara li fil-kamra tal-banju ta' isfel tad-dar tal-atturi, qieghed itaptap il-madum *"... u din il-hsara tinsab fl-ewwel tlett fillieri ta' madum ta' taht is-saqaf tal-kamra."* F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

(a) M'hemmx prova li sat-12 ta' Dicembru 2013, data meta nghalaq il-gbir tal-provi u saret it-trattazzjoni quddiem it-Tribunal, l-atturi kienu bidlu l-kamra tal-banju.

(b) L-attur xehed li l-kamra tal-banju saret fl-1988, igifieri iktar minn 25 sena ilu. L-attur qal li *"... biex tqabbel il-madum hu prattikament impossibbli."*

L-ghan wara kawza ta' din ix-xorta hu li kemm jista' jkun l-atturi jergghu jitpoggew fl-istess sitwazzjoni li kienu qabel ipproponew il-kawza. Hu fatt li m'hemmx prova li hemm bzonn li jinbidel il-madum kollu. Il-hsara hi lokalizzata *".... fl-ewwel tlett fillieri ta' madum ta' taht is-saqaf tal-kamra."* Sahansitra l-attur xehed li l-madum li beda jtaptap hu dak li jmiss mal-hajt tal-appogg fejn sar l-izvilupp (fol. 22). Il-qorti m'hijiex tal-fehma li saret prova sufficjenti li biex tissewwa din il-hsara minima hemm bzonn li jinbidel il-madum kollu tal-kamra tal-banju. Inoltre, ghall-qorti jistona li ghal ftit madum itaptap, il-konvenuta tigi mgieghla thallas ghax-xiri ta' madum ghall-kamra tal-banju shiha. Dan iktar u iktar meta tqies li l-madum ilu mwahhal ghal iktar minn 25 sena. Fil-fehma tal-qorti d-decizjoni tat-Tribunal ma tqiesx dawn ic-cirkostanzi u s-somma li l-konvenuta giet ikkundannat thallas hi ezagerata. Madankollu l-atturi xorta ghandhom jedd li jircievu hlas biex jigu rizarciti l-hsara li hemm li l-qorti tiddeskriviha bhala minima. Fic-cirkostanzi, fir-rigward tal-madum tal-kamra tal-banju l-qorti qeghda *aribitrio boni viri* tillikwida somma ta' €600.

L-atturi semmew ukoll is-somma ta' €112.50, sabiex tressqet katusa li kienet fuq il-hajt komuni kif ukoll *perspex rain shed*[11]. L-atturi harrku lill-konvenuta ghad-danni li sofrew fid-dar taghhom waqt li kien qieghed jinbena s-sit biswit id-dar taghhom. Din il-pretensjoni m'ghandha x'taqsam xejn mal-avviz tat-talba li pprezentaw. F'dan ir-rigward ukoll, l-attur meta xehed fis-seduta tal-

---

[10] L-attur xehed: *"Illi minhabba x-xoghlijiet li twettqu fuq is-sit ta' Villa Flora, irrizultaw f'konsenturi ftuh ta' fili, sabiex ma jirrizultawx hsarat akbar jien kelli naghmel xoghlijiet ta' tikhil u tibji urgenti. Dawn ix-xoghlijiet gew certifikati mill-perit tieghi u l-ircevuta ta' dawn ix-xoghlijiet qed tigi hawn annessa bhala Dok. B. Dawn ix-xoghlijiet swew lili 629 euro u minkejja li tlabt lill-kumpannija intimata tirrifondili dawn l-ispejjez, bija baqghet inadempjenti."*

[11] Ara affidavit tal-attur (fol. 22).

25 ta' Marzu 2013 qal, *"L-ircevuta a fol. 23 hu x-xoghol tal-plumber u l-electrician. Peress li kellu jsir kisi u tibjid tal-bedroom kellhom jinqalghu il-plugs u c-chandeliers."* (fol. 40). Jidher li kien nesa dak li xehed fl-affidavit.

Appell incidentali.

L-atturi appellaw mis-sentenza tat-Tribunal u jsostnu li ma kienx hemm raguni li d-danni jigu likwidati fl-ammont ta' €2,500 u dan *"... meta d-danni kollha sofferti minnhom jinsabu ampjament gustifikati u konfermati anke permezz ta' esperti ex partie li xehdu f'dan ir-rigward."* (fol. 19). L-atturi jippretendu li l-konvenuta kellha tigi kkundannata thallas is-somma ta' €3,494. Il-qorti tosserva:

1. Il-perit Aquilina ta stima ta' €629 (fol. 34) u €2260 (fol. 35), total ta' **€2889**. L-atturi ma tawx prova li kien hemm xi hsara ohra. Ghalhekk il-qorti ma tifhimx kif l-atturi jippretendu hlas ta' €3,494. Inoltre, f'dan ir-rigward japplika *mutatis mutandis* dak li diga' nghad fil-parti tas-sentenza li titratta l-appell tal-konvenuta dwar il-meritu.

2. Dwar is-somma ta' €112.50, din m'ghandha x'taqsam xejn ma' hsara kagunata mill-konvenuta.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-appell billi:

1. **Tichad l-appell tal-konvenuta dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.**

2. **Tilqa' parzjalment l-appell dwar il-meritu fis-sens li tvarja dik il-parti tas-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet iz-Zghar tat-23 ta' April 2014 li llikwidat id-danni fl-ammont ta' elfejn u hames mitt ewro (€2,500) u kkundannat lill-konvenuta thallas din is-somma fi zmien 30 gurnata mis-sentenza u fin-nuqqas jithallas l-imghax kif ukoll dik il-parti dwar l-ispejjez, u minflok:**

   i. **Tillikwida d-danni fis-somma ta' elf mitejn u disa' u ghoxrin ewro (€1,229).**
   ii. **Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' elf mitejn u disa' u ghoxrin ewro (€1,229), bl-imghax mil-lum.**
   iii. **Spejjez tal-ewwel u tieni istanza jinqasmu in kwantu ghal 70% a karigu tal-konvenuta u 30% a karigu tal-atturi[12].**

[12] L-atturi jridu jaghmlu tajjeb ghall-parti mill-ispejjez ghaliex kienu qeghdin jitolbu hlas ezagerat.

3. **Ghal kumplament tikkonferma s-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar.**

4. **Tichad l-appell incidentali bl-ispejjez kontra l-atturi.**

Anthony Ellul.