MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (INFERJURI)
TRIBUNAL GHAT-TALBIET IZ-ZGHAR

ONOR. IMHALLEF
FILLETTI JOSEPH A.

Seduta ta' 25 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 752/2000/1

Maria Edwina Spiteri u Mario Spiteri

vs

Maria Antonia Gerada u b'digriet tal-25 ta' Settembru 2000 gie kjamat in kawza Joseph Gerada u b'digriet tal-21 ta' Novembru 2000 gew kjamati in kawza Anton Gerada, Louise Farrugia u Pierre Gerada.

Il-Qorti,

<u>PRELIMINARI: L-AVVIZ PROMOTORJU</u>

1. B'avvizipprezentat fit-12 ta' Mejju 2000 l-attur talbu li l-konvenuta thallashom is-somma ta' Lm120 bhala s-sehem dovut minnha ghall-ispejjez inkorsi sabiex sar xoghol ta' tqeghid ta' katusi godda li sar fil-blokk ta' appartamenti numru 25A, Triq il-Vitorja, l-Isla u li huma komuni ghall-kontendenti.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTA

2. Ir-risposta, l-appellata eccepiet:

(i) Preliminarjament li Maria Antonia Gerada m'hijiex il-legittima kontradittrici billi mhijiex wahedha propjetarja tal-appartament fi Triq Vitorja, Isla.

(ii) Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost, it-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenuta mhix responsabbli ghall-ispejjez inkorsi minghajr kunsens taghha.

IR-RISPOSTA TAL-KJAMANT FIL-KAWZA

3. Permezz ta' risposta pprezentata mill-kjamat fil-kawza Joseph Gerada eccepixxa hekk:

(i) Preliminarjament li m'huwiex il-legittimu kontradittur billi mhuwiex wahdu propjetarju tal-appartament fi Triq Vitorja, l-Isla.

(ii) Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost, it-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi mhuwiex responsabbli ghall-ispejjez inkorsi minghajr kunsens tieghu.

L-ECCEZZJONI TAL-PRESKRIZZJONI

4. Permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri, il-konvenuta eccepiet il-preskrizzjoni ai termini ta' l-Artikolu 2135 tal-Kodici Civili.

IS-SENTENZA APPELLATA

5. B'sentenza moghtija mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-24 ta' Settembru 2001, giet milqugha l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

L-APPELL TA' L-ATTURI

6. L-atturi hassu ruhhom aggravati bis-sentenza moghtija mit-Tribunal u ghalhekk interponew appell mill-istess fuq l-aggravji segwenti:

(i) Illi t-Tribunal, billi ghamel riferenza ghal dokumenti li gew prezentati mill-appellati wara li nghalqu l-provi, wasal

ghal konkluzjoni li t-talba ta' l-esponenti hija ghall-hlas ta' danni. L-appellanti jikkontendu li qatt ma kellhom jigu prezentati u ammessi dokumenti wara li nghalqu l-rpovi, iktar u iktar meta l-esponenti ma nghatawx l-opportunita' sabiex iressqu provi ulterjuri u/jew sabiex jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom dwar l-imsemmija dokument.

(ii) Illi kuntrarjament ghal dak li kkonkluda t-Tribunal ghal Talbiet Zghar, permezz tal-proceduri odjerni l-esponenti m'humiex jitolbu l-hlas ta' danni.

(iii) Illi t-Tribunal kellu jiddeciedi l-kawza b'riferenza ghat-talba li saret fl-avviz tat-Talba u mhux ghal dak li seta' ntalab permezz ta' korrispondenza li giet skambjata bejn il-partijiet qabel ma gew intavolati dawn il-proceduri. Minn qari ta' l-avviz jirrizulta bl-iktar mod lampanti li l-esponenti qeghdin jitolbu li l-appellati jhallsu sehemhom mill-ispejjez li gew inkorsi ghat-tqeghid ta' katusi godda "*li sar fil-blokk ta' appartamenti numru 25A, Triq il-Vitorja l-Isla u <u>li huma komuni ghall-kontendenti</u>*". Fl-ebda parti tat-talba m'hemm riferenza ghal xi danni.

(iv) Illi bhala wahda mill-kopropjetarji tal-katusi li kellhom jinbidlu fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, l-appellati huma legalment obbligati li jhallsu sehemhom mill-ispejjez li jigu nkorsi sabiex l-oggett komuni jinzamm fi stat tajjeb u ssir it-tiswija li tkun mehtiega.

(v) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-Tribunal ghamel enfazi u bbaza d-decizjoni tieghu fuq dak li nghad fl-ittra tad-20 ta' Frar 2000 (markata bhala Dok A) mibghuta mill-avukat ta' l-appellanti. Huwa opportun li jigi osservat li dakinhar inkitbu u ntbaghtu zewg ittri legali lill-appellata. Fl-ittra fuq imsemmija kienu qeghdin jintalbu danni ghall-perkolazzjoni ta' ilma mill-kamra tal-banju ta' l-appellati. Din l-ittra m'ghandha x'taqsam xejn mal-kawza odjerna, u tirreferi ghall-hsara li saret fil-propjeta ta' l-esponenti minhabba perkolazzjoni ta' ilma mill-fond ta' l-appellati. Fil-fatt fid-29 ta' Frar 2000 intbaghtet ittra legali ohra u li permezz taghha l-appellata giet interpellata: ***"sabiex fi zmien erbat ijiem inti <u>thallasha s-somma ta' mija u ghoxrin lira Maltija)Lm120) rapprezentanti</u>***

zewg terzi mill-ispejjez relattivi ghall-installazzjoni ta' katusi ***godda tad-drenagg li saru fil-blokka appartamenti nuru 25, Triq il-Vitorja, l-Isla"*** **(Dok A).** Mill-avviz tat-talba jirrizulta li dan huwa dak li qieghed jintalab fil-proceduri odjerni, b'dan li n-numru 25 kellu jitnizzel bhala 25A. Fil-fatt l-ittra ta' l-10 ta' April 2000 intbaghtet lill-appellata sabiex ticcjara li x-xoghol kien sar fil-fond 25A u mhux fil-fond 25.

(vi) Illi tant l-appellati kienu jafu li l-hlas ma kienx qieghed jintalab bhala danni, li fi twegiba li nghatat permezz ta' ittra legali datata 9 ta' Marzu 2000 (**Dok. B**) jinghad li l-hlas mhux dovut peress li l-appellata qatt ma tat l-kunsens taghha sabiex isir ix-xoghol. F'din l-ittra saret ukoll riferenza ghall-Artikolu 493 tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jirregola xoghol li jsir fil-haga komuni. Hekk ukoll inghad f'ittra legali ohra mibghuta mill-konsulent legali taghha u li ggib id-data tal-21 ta' Marzu 2000 (**Dok. C**). Il-kontenut ta' dawn l-ittri jikkonferma bic-car li l-appellati kienu jafu x'inhi l-pretenzjoni ta' l-esponenti, u fl-ebda parti ma jissemmew danni.

(vii) Illi jidher li l-appellati naqsu wkoll, u b'hekk gew li zgwidaw lit-Tribunal, milli jipprezentaw l-ittra legali mibghuta mill-esponenti u datata 15 ta' Marzu 2000 (**Dok. D**) fejn jinghad: ***"Huwa fatt ukoll li bhala ko-propjetarja l-klijenta tieghek ibbenefikat mix-xoghol li sar mill-kijenti tieghi u ghalhekk ghandha l-obbligu li thallas".*** Dan ikompli jikkonferma kemm dan m'huwiex kaz ta' danni.

(viii) Illi jekk wiehed jirreferi ghar-risposti li gew ipprezentati mill-appellati, jikkonferma wkoll li d-difiza taghhom fil-meritu hija bazata fuq il-fatt li bhala ko-propjetarja ma ntalabx l-kunsens taghhom sabiex isiru x-xogholijiet in kwistjoni. Fl-ebda parti tar-risposti m'hemm xi riferenza ghall-hlas ta' danni kagunati minn kulpa akwiljana.

(ix) Illi mill-premess jirrizulta li dan m'huwiex kaz ta' danni li gew ikkawzati minn kolpa akwiljana. (L-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 japplika ghal dawn it-tip ta' danni).

Ghaldaqstant l-appellanti talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza moghtija mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-24 ta' Settembru 2001 u tilqa' t-talba ta' l-esponenti. Bl-ispejjez kontra l-appellati.

<u>IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTI U TAL-KJAMATI FIL-KAWZA</u>

7. Il-konvenuta u l-kjamati fil-kawza iwiegbu hekk:

Illi s-sentenza apppellata hija gusta u timmerita konferma bl-ispejjez kontra l-attrici.

Illi t-Tribunal wara li semghet l-provi kollha laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Illi skond l-ittra esebita man-nota responsiva tal-konvenuta u tal-kjamati fil-kawza l-attrici talbet li l-konvenuta thallas ghal danni li "qed tikkawzalhom konsegwenza ta' l-ilma li qieghed jipperkola mill-kamra tal-banju". Illi skond it-talba ta' l-attrici l-ammont ta' Lm120 huwa dovut mill-konvenuta ghall-ispejjez inkorsi sabiex sar xoghol ta' stallazzjoni ta' katusi godda li sar fil-blokk ta' appartamenti numru 25A Triq il-Vittorja Isla. L-attrici tippretendi li kellha taghmel dawn l-ispejjez billi dawn kienu fi stat mhux tajjeb.

Illi jirrisulta mix-xhieda li x-xoghol in kwistjoni gie maghmul iktar minn hames snin qabel ma infetah il-kawza.

Ghaldaqtant minghajr pregudizzju ghal fuq espost il-konvenuti se jespixxu l-preskrizzjoni ai termini ta' l-atiklu 2156 (8) tal-Kodici Civili.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

8. Dan l-appell hu dwar sentenza moghtija mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar li akkoljiet eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni ta' sentejn ai termini ta' l-artiklu 2153 tal-Kodici Civili relativi ghal azzjoni ta' danni li giet sollevata mill-appellati.

9. Minn ezami ta' l-atti jirrizulta bic-car li minkejja li t-Tribunal inkwadra l-azzjoni attrici bhala wahda ta' danni, l-avviz promotorju juri kjarament mod iehor. Di fatti dak li l-atturi appellanti talbu mill-kontroparti konvenuta kienet is-somma ta' Lm120 u dan dikjaratament bhala

"sehem dovut mill-konvenuta ghal spejjez inkorsi sabiex sar xoghol ta' stallazzjoni ta' katusi godda li sar fil-blokk ta' appartamenti numru 25A, Triq il-Vitorja, l-Isla u li huma komuni ghall-kontendenti".

Jidher ovvju li dak li induca lit-Tribunal biex jinkwadra din il-kawza bhala wahda prettament ta' danni kienet konsegwenza diretta ta' prezentata ta' zewg ittri legali u partikolarment dik in data ta' l-20 ta' Frar 2000 (ara Dok. A) li gew esebiti man-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta. Illi mill-verbali tal-kawza jirrizulta li <u>wara li kien inghalaq l-istadju tal-gbir tal-provi</u>; il-partijiet gew moghtija terminu ta' zmien biex jipprezentaw <u>noti ta' sottomissjonijiet</u>. Jirrizulta li filwaqt li l-atturi ma pprevalixxewx ruhhom minn tali fakolta, il-konvenuta u l-kjamati fil-kawza ipprezentaw "nota responsiva" (Sic) u maghha – bla ma pero' talbu awtorizzazzjoni minn qabel - ipprezentaw zewg ittri legali li kienu jirreferu ghal "hlas ta' danni". It-Tribunal strah kwazi ghal kollox fuq il-kontenut ta' dawn iz-zewg ittri, u dan minkejja li l-mod irritwali kif gew ipprezentati. Issa li kieku kellu jirrizulta li, minkejja dan l-istrapp procedural, il-kontro-parti attrici ma kellha xejn aktar xi tghid jew x'tirrispondi dwar dawn l-ittri, allura din il-Qorti kienet tkun propensa li tikkondividi l-konkluzjoni tat-Tribunal. Izda fl-istadju ta' l-Appell, l-appellanti esebew zewg ittri legali ohrajn skambjati ukoll bejn il-kontendenti bid-dati rispettivi tad-29 ta' Frar 2000 (ittra ta' l-atturi) u tad-9 ta' Marzu 2000 (tal-konvenuti) li kienu jirreferu invece ghat-talba kif kontenuta fl-avviz promotorju u ghal liema pretensjoni l-konvenuti wiegbu li huma qatt ma taw kunsens taghhom ghax-xoghlijiet ta' katusi godda ta' drenagg maghmulin mill-atturi u li skond l-artiklu 493 tal-Kap 16 huma ma kienu tenuti jhallsu xejn. Dan kollu kien allura juri li minbarra pretensjonijiet ta' hlas relatati ma' danni, l-atturi kienu qeghdin ukoll jipprretendu li jigu rimborzati hlasijiet li huma jallegaw li hallsu fil-partijiet

komuni tal-blokk ta’ bini fejn joqghodu u skond kif talbu fl-imsemmi avviz promotorju.

10. Illi fil-fehma tal-Qorti, il-konvenuti naqsu lejn it-Tribunal meta ma rriferewx ghall-korrispondenza kollha illi effettivament kienet giet skambjata bejn il-kontendenti. It-Tribunal lanqas messu halla l-produzzjoni ta’ provi godda qabel ma accerta ruhu li il-kontroparti kienet pjenament edotta b’dawn il-provi. Il-kontroparti attrici wkoll naqset – l-ewwelnett il-ghaliex ma pprevalietx ruhha mill-fakolta’ ta’ nota ta’ sottomissjonijiet mhux biss wara li tnizzel verbal f’dan is-sens fuq talba taghha u fejn sahansitra talbet s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza kif ukoll meta hija naqset milli tidher ghas-seduta tas-7 ta’ Settembru 2001 (ara fol 70).

11. Illi din il-Qorti, tenut kont tas-suespost, ma taqbilx mal-konkluzjoni raggunta mit-Tribunal li hawn si trattava ta’ kawza ghall-hlas ta’ danni – dak li wara kollox jiddetermina n-natura tal-kawza huwa l-avviz promotur ta’ l-istanza u mhux interpellazzjonijiet ghal fini ta’ hlas – ghalkemm certament dawn jistghu jinfluwixxu u jixhtu piz fuq in-natura tal-vertenza. Darba li jirrizulta allura illi l-azzjoni mhux wahda ta’ hlas ta’ danni, il-presrizzjoni invokata a tenur ta’ l-artiklu 2153 tal-Kap. 16 ma tapplikax u ghalhekk qeghda tigi respinta, prevja r-revoka ta’ dak li ddecieda t-Tribunal dwarha.

12. Jirrizulta li fl-istadju t’appell, l-appellati eccepew – kif ghandhom id-dritt f’kull stadju – l-preskrizzjoni kwintkennali a tenur ta’ l-artiklu 2156 (8) tal-Kodici Civili. Fil-fehma ta’ din il-Qorti wara li ezaminat l-atti u l-provi, ma thossx li tista’ takkolji lanqas dina l-eccezzjoni. Fil-fatt jirrizulta li l-avviz promotorju gie pprezentat fit-12 ta’ Mejju 2000 u x-xoghol li tieghu qieghed jintalab hlas gie esegwit fl-ewwel jiem tax-xahar ta’ Novembru 2000 (ara xhieda fost ohrajn ta’ Frances Grima – a fol 12, u ta’ Emanuel Cutajar, a fol 45 kif ukoll l-ircevuta tal-hlas datata d-9 ta’ Novembru 1995 minnu esebita). Il-perijodu ta’ hames snin ma kienx ghalhekk iddekorra. Ghalhekk l-eccezzjoni avanzata f’dan l-istadju ta’ appell dwar preskrizzjoni ta’

hames snin qeghda wkoll tigi respinta ghax hija wahda infondata.

13. Illi michuda l-eccezzjonijiet dwar preskrizzjoni ifisser li l-meritu ghad irid jigi deciz. Dan ukoll in vista tal-fatt li l-kontroparti konvenuta u l-kjamati in kawza qeghdin f'kull kaz jikkontestaw il-pretensjoni attrici kif formulata u dedotta fl-avviz promotorju. Skond huma ma kien hemm l-ebda awtorizzazzjoni biex jigu intraprizi x-xoghlijiet u huma qatt ma accettaw jew assumew xi obbligu li jhallsu ghalihom. Dan apparti kull provi ohra li jistghu jsiru rigwardanti l-quantum talvolta dovut u l-kwota li se mai kienet tkun dovuta mill-appellati. Billi dan il-meritu ghadu mhux deciz, din il-Qorti – li wara kollox hija Qorti ta' revizjoni – jidhrilha li jkun opportun li ghandha, fic-cirkostanzi, tibghat lura l-atti quddiem l-ewwel Tribunal ghat-tkomplija tas-smiegh tal-kawza u decizjoni skond il-ligi, u b'hekk ukoll ikun hemm il-possibilita' tad-doppju ezami.

Ghal dawn il-motivi;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' l-appell ta' l-atturi appellanti, tirrevoka s-sentenza kif moghtija mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-24 ta' Settembru 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-appellati; u b'dan wkoll li in vista ta' dak li intqal fil-paragrafu precedenti qeghda tordna li l-atti tal-kawza jigu mill-aktar fiss rimessi quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar, a kariku tar-Registratur, biex wara li jkompli jisma' kull prova u sottomissjoni li ghad fadlilhom il-partijiet, jiddeciedi l-vertenza skond il-haqq.

Dep/Reg
df