TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Ottubru 2022

Talba Nru: 293/2020 JG
Numru fuq il-lista: 12

Atlas Insurance PCC Limited [C-5601] kif surrogata fid-drittijiet tal-assikurat tagħha Shawn Zammit u l-istess Shawn Zammit [K.I. 84482M]

Vs

Roderick Muscat Monsigneur [K.I. 0393476M]

It-Tribunal;

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fis-26 ta' Ottubru 2021, permezz ta' liema, l-atturi talbu li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut jħallas s-somma ta' tlett elef, seba' mija u wieħed u sittin Ewro u disgħa u tletin ċenteżmu (€3,761.39ċ) kif aħjar deskritt fl-istess Avviż[1]. Intalbu wkoll l-ispejjeż tal-proċeduri, dawk ta' ittra uffiċjali datata 20 ta' Mejju 2021 u l-imgħax;

---

[1] A fol 1 *et seq.*

Ra r-risposta tal-konvenut ta' nhar it-30 ta' Marzu 2021[2] fejn fost eċċezzjonijiet oħra ġie eċċepit li l-azzjoni attriċi hija preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Ġunju 2021 fejn dawn il-proċedimenti ġew stradati biss fuq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni[3];

Sema' x-xhieda tal-konvenut in eżami u ra d-dokument eżebit[4];

Ra d-dokumenti ulterjuri eżebiti mill-konvenut[5];

Sema' x-xhieda tal-Perit Vittorio Bezzina u ra d-dokument eżebit minnu[6];

Sema' x-xhieda tal-attur Shaun Zammit[7];

Sema' l-kontro-eżami tal-konvenut[8];

Sema' trattazzjoni tal-avukati difensuri dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni[9];

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ikkunsidra;

---

[2] A fol 13 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jinsab a fol 24 tal-proċess.
[4] Seduta tat-28 ta' Settembru 2021.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 31 tal-proċess.
[6] Seduta tas-16 ta' Novembru 2021.
[7] Seduta tal-21 ta' Marzu 2021.
[8] Seduta tat-12 ta' Lulju 2022.
[9] Liema trattazzjoni ġiet debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 82 tal-proċess.

Illi kif jirriżulta mill-*iter* hawn fuq riprodott din id-deċiżjoni hija limitata biss għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenut. Ikun utli li jsir rijepilogu qasir tax-xhieda u provi prodotti.

Illi in eżami[10], il-konvenut spjega li l-attur Zammit joqgħod taħt id-dar tiegħu, ġewwa blokka appartamenti. Jaf li l-attur kellu problema ta' dħul ta' ilma fi Frar 2018 għaliex kien l-attur li avżah b'din il-problema. Saret konverżazzjoni dwar dan fid-9 u fl-10 ta' Frar 2018. Qatt ma rċieva ittri uffiċjali qabel din il-kawża. Dwar din il-kawża jgħid li huwa ma kienx ġie regolarment notifikat (għad li ppreżenta r-risposta tiegħu). L-affissjoni saret fil-post fejn kien jgħix qabel.

Illi in kontro-eżami[11], il-konvenut jispjega li d-dar mertu tal-proċeduri hija r-residenza ordinarja tiegħu. Ma jiftakarx bl-amment meta kienet saret l-ewwel konverżazzjoni dwar l-ingress t'ilma. Jgħid li huwa minnu li għamel xogħol ta' manutenzjoni kemm qabel u kemm wara, manutenzjoni dejjem issir u ma kienx relatat ma' dan l-episodju. Lejn l-aħħar tal-kontro-eżami jiftakar li kien ġie xi ħadd jara l-fond tiegħu, iżda ma kienx jaf li perit. Ma jiftakarx li kien f'Novembru.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ukoll il-Perit Vittorio Bonavia. In eżami[12] jikkonferma l-kontenut ta' rapport redatt minnu datat 22 ta' Novembru 2018. Jigħid li l-ispezzjoni kienet saret fl-20 ta' Novembru 2018. Kien l-attur li għamel kuntatt miegħu u spjegalu li kien hemm ilma li qiegħed jisporġi mis-saqaf. Jikkonferma li l-problema tal-ilma kienet diġa bdiet anke għaliex l-attur kien diġa fetaħ is-suffett biex jipprova jindaga. Ix-xhud imbgħad spjega li kien reġa mar

[10] Magħmul fis-seduta tat-28 ta' Settembru 2021. Xhieda tibda a fol 26 tal-proċess.
[11] Magħjul fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2022. Xhieda relattiva tibda a fol 79 tal-proċess.
[12] Magħmul fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2021. Xhieda relattiva tibda a fol 36 tal-proċess.

fil-fond fis-sena 2019. Jikkonferma li f'Novembru tas-sena 2018, is-sors tal-perkolazzjoni ma kienx għadu nstab. Ma setax jikkonferma jekk f'Lulju tas-sena 2019 kienx sar ix-xogħol.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ukoll l-attur[13]. Hawn jispjega li l-apartament tiegħu jiġi direttament taħt il-penthouse tal-konvenut. Jgħid li f'Novembru kien għad hemm problemi kbar t'ilma. Jgħid li l-problema kienet bdiet qabel u kienet kompliet tipperdura għal sena. Fil-fatt jikkonferma li f'Jannar tas-sena ta' wara il-problema kienet għadha hemm.

Illi in kontro-eżami[14], ma kienx ċar dwar id-dati mitluba minnu. Jikkonferma pero li l-ewwel ħaġa li kien għamel kien tkellem mal-konvenut. Jikkonferma li l-ewwel kuntatt dwar din il-kwistjoni seħħ fi Frar tas-sena 2018, anke għaliex ġie konfrontat bil-messaġġi eżebiti. Jibqa jgħid pero li l-ilma baqa' dieħel. In ri-eżami magħmul fl-istess seduta, jikkonferma li t-tieni rapport tal-10 ta' Lulju 2019 sar ai fini t'assikurazzjoni u li nell'frattemp kien sar dak ix-xogħol.

Illi magħmul dan ir-riassunt, imiss li dan it-Tribunal jassimilja l-prinċipji legali neċċessarji għall-fatti ta' dan il-każ.

Illi qabel xejn, dan it-Tribunal jgħid li għalkemm huwa prinċipalment munit li jutilizza il-kejl ekwitattiv sabiex jasal għal xi deċiżjoni tiegħu, huwa l-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta stess li jistipula li f'każ ta' eżami ta' eċċezzjoni simili, u ċioé dik tal-preskrizzjoni, dik il-fakultà ekwitattiva tispiċċa u allura, it-Tribunal jrid jiddeċiedi l-istess skond il-liġi[15].

---

13 Magħmul fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2022. Xhieda relattiva tibda a fol 61 tal-proċess.
14 Dan jibda a fol 64 tal-proċess.
15 L-artikolu 7(1) tal-Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta huwa kkundizzjunat bis-segwenti: *"Iżda, f'kull każ, kull kwistjoni li jista' jkun hemm dwar il-preskrizzjoni għandha tinqata' skont il-liġi."*

Illi issa b'mod ġenerali, huwa magħruf li l-preskrizzjoni għandha tingħata interpretazzjoni restrittiva[16]. Ukoll, il-preskrizzjoni hija imħollija f'idejn min jeċċepixxi l-istess, b'tali li mod li awtorità ġudikanti ma tistax tissostitwixxi l-għamla tal-preskrizzjoni eċċepita *sua sponte*. Dan wara kollox ma huwa xejn għajr kliem ieħor għal dak li jinsab diġa kodifikat[17]. Huwa magħruf li meta tinqala' eċċezzjoni ta' preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni, iż-żmien jibda għaddej minn dak inhar li jkun beda dak id-dritt jew meta setgħet tiġi mibdija azzjoni[18] fuq l-istess dritt[19].

Illi huwa ċar għal dan it-Tribunal li l-artikolu utilizzat huwa l-wieħed tajjeb u għalhekk anke dan l-aspett huwa korrett[20].

Illi tajjeb ukoll li jiġi osservat li dak rikjest mill-artikolu 2160 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[21] m'huwiex meħtieġ sabiex tirnexxi d-difiża tal-preskrizzjoni

---

[16] Dwar dan, fost diversi, wieħed huwa mistieden jara dak li ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Arkitett Ian Żammit vs V. Attard (Works) Limited**, (Rik Nru: 562/11/1 SM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2021.

[17] Artikolu 2111 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[18] Artikolu 2137 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[19] L-awtur Gabriel Baudry-Lacantinerie fl-opra **Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile,** fil-volum intitolat **Della Prescrizione** jgħid hekk: "*Quando comincia a decorrere la prescrizione? A questo proposito occorre distinguere tra la prescrizione acquisitiva e la prescrizione estintiva. La prima ha per principio, come punto di partenza, il giorno in cui il possesso é cominciato; poiché e fondata sul possesso che ha per iscopo di consolidare. Quanto alla prescrizione estintiva il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui é nato il diritto o l'azione che é destinata ad estinguere."* – Capitolu XII, para 364 fol 279.

[20] Fost diversi, t-Tribunal jissenjala (anke minħabba dak deċiż fil-mertu tal-istess eċċezzjoni) għas-sentenza fl-ismijiet **Il-Bajja Ltd vs Inna Korelova *pro et noe e*,** (App Ċiv Nru: 168/2007/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Marzu 2014.

[21] Dwar il-kapovolġiment totali tal-istitut tal-ġurament deċisorju, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Automated Revenue Management Limited pro et noe v. Topcar Limited** (Qorti tal-Magistrati [Malta], 17 ta' Jannar, 2018) li fiha inghad hekk: *"Il-liġi għalhekk daret ċirku tond ghal dak li kienet oriġinarjament – jew kważi; ghaliex ix-xelta ghall-ghoti tal-gurament [...] tnehhiet minn idejn il-kreditur u saret tassattiva. Din hija bidla radikali. Billi huwa l-debitur-konvenut li jrid jixhed, din il-Qorti hija tal-fehma li dan ghandu jsir biss wara li jintemmu l-provi tal-kreditur-attur li allura jkollu kull opportunità jressaq il-provi dwar l-ezistenza tal-kreditu, u kwalunkwe sospensjoni jew interruzzjoni tal-perjodu tal-preskrizzjoni.*

taħt l-artikolu indikat mill-konvenut[22]. B'hekk minn dan l-aspett ma hemm l-ebda formalita ritwali li ma ġietx osservata u għalhekk it-Tribunal jista jissokta fl-eżaminazzjoni tiegħu fil-mertu tal-istess eċċezzjoni[23].

Illi huwa ben aċċettat li hemm aspetti partikolari li jirrikjedu eżaminzazzjoni diversa meta wieħed ikun qiegħed jiddiskuti l-preskrizzjoni akwiljana insurġenti minn perkolazzjoni t'ilma[24]. Dan għaliex, ġeneralment id-dritt t'azzjoni ma jibdiex jiddekorri mill-mument inizjali tal-ingress, iżda jibda jiddekorri minn meta x-xogħolijiet neċessarji għat-twaqqif isiru[25]. Dan huwa hekk għaliex id-

---

Il-Qorti hija tal-fehma li l-gurament baqa' deċiżorju fis-sens biss li jimpunja l-kreditu pretiż iżda mhux ukoll is-sospensjoni jew l-interruzzjoni tal-perjodu tal-preskrizzjoni. Altrimenti jkun ippregudikat il-kreditur li ebda prova ma jkollu disponibbli jekk id-debitur jaghżel li jifruwixxi ruhu mill-gurament. Din żgur ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur. Bir-rispett kollu lejn il-Leġislatur, kien ikun hafna ahjar li kieku l-gurament deciżorju baqa' jigi deferit lid-debitur a xelta tal-kreditur, kif kienet il-ligi originarjament u ghal sekli shah." Dwar dan, wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie deċiż fis-sentenza ta' dan it-Tribunal, diversament presedut fl-ismijiet **GO p.l.c. vs Miguel *sive* Michael DeGiorgio,** (Tlb Nru: 381/2018 KCX), mogħtija nhar l-4 ta' Frar 2020.

[22] L-istess artikolu ħalla barra l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[23] B'hekk hija errata l-osservazzjoni magħmula mill-avukat difensur tal-konvenut li dak mwettaq minnu jissodisfa l-vot tal-artikolu 2160, kif dikjarat fit-trattazzjoni tal-għeluq, stante li dan ma jikkonfigurax fl-eżami rikjest f'din id-deċiżjoni.

[24] Bid-dovut rigward, t-Tribunal ftit jista jifhem il-għala fit-trattazzjoni tal-għeluq saret referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Raymond Grech *et* vs Stefan Borg,** (Rik Ġur Nru: 2165/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Ġunju 2001 li ma kienet tiċċentra xejn mal-fatti tal-każ hawn in deżamina.

[25] F'dan ir-rigward il-ġurisprudenza hija voluminuża. Bħala senjalatika dwar dan jibbasta li ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Peter Paul Muscat *et* vs Peter Muscat Scerri *et*,** (App Ċiv Nru: 19/2006/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2009 fejn ġie ritenut hekk: *"kif qalet ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza 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 lhsara qeghdha ontinwament issir, kif jidher li qed jiġri 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 tkompli ssir. Hekk ukoll din il-Qorti fil-kawza Abela v. Cassar, deciza fl-14 ta' Jannar 2002, osservat fir-rigward ta' preskrizzjoni f'kaz ta' hsara minn infiltrazzjoni ta' ilma. "Fir-rigward tal-preskrizzjoni din il-Qorti eżaminat attentament l-konsiderazzjonijiet ta' Perit Legali addottati mill-ewwel Qorti u ssib li dawn huma sostanzjalment korretti apparti l-apprezzament fattwali ta' kif, meta u sa fejn immanifestaw ruhhom id-danni biex jigi stabbilit ilmument minn meta beda jiddekorri t-terminu preskrittiv. Din il-Qorti tifhem ukoll illi f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bilmod ma kienx facli biex wiehed jistabbilixxi meta effettivament id-*

dannu huwa wieħed kostanti, u inizjalment diffiċli sabiex jiġi b'mod iffukat identifikat. B'hekk biss wieħed ikun jista japprezza l-gravita tas-sitwazzjoni[26].

Illi applikati dawn il-prinċipji għall-każ in deżamina, huwa ċar lil dan it-Tribunal li din l-eċċezzjoni hija ħażina. Jirriżulta ampjament ippruvat li fl-20 ta' Novembru 2018[27], meta l-Perit aċċedda fil-fond tal-attur, il-problema kienet għada għaddejja, tant li s-sors tal-ilma ma kienx għadu nstab. Issa, jirriżulta wkoll li din kienet problema kontinwa għaliex l-ingress kien beda minn qabel. Bejn din id-data u l-10 ta' Lulju 2019 jidher li kien sar xi xogħol riparatorju. Dawn il-proċeduri ġew ippreżentati fl-20 ta' Novembru 2020[28]. Kif diġa' rajna ix-xogħol riparatorju ma kienx għadu twettaq fl-20 ta' Novembru 2018 u għalhekk huwa manifestament ċar li l-azzjoni odjerna m'hijiex preskritta. Għalhekk, lanqas hemm ħtieġa li dan it-Tribunal jinvesti wkoll fil-materja imqanqla mill-avukat tal-atturi fit-trattazzjoni finali dwar is-sospensjoni tat-termini minħabba l-pandemija[29].

Illi finalment t-Tribunal jenfasizza li dak hawn fuq issa deċiż bl-ebda mod ma jinċidi fuq il-mertu proprju ta' din il-kawża li qagħad irid jiġi eżaminat wara l-

---

danneggjat seta' japprezza l-gravita` talproblema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizjoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qieghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll anke bl-applikazzjoni tal-principju "contra non valentem agere non currit prescriptio".

[26] *Contra non valentem agere non currit praescriptio* – "La prescrizione non decorre nei confronti di chi non e in grado di agire" – **Il Latino in Tribunale, Brocardi e termini latini in uso nella pratica forense,** Federico del Giudice, SIMONE, V Ediz, 2010, a fol 78.

[27] Ir-rapport huwa ċar. Dan jgħid hekk: "The water **is penetrating** through the part of the ceiling which lies directly under the terrace of the penthouse above." Ikompli hekk: "If **more water is allowed to enter the concrete slab, the damage will increase".**

[28] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Francis Manduca Azzopardi *pro et noe* vs Pauline *sive* Polly Cassar Galea,** (App Ċiv Nru: 1277/1989/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' April 2021, fejn, b'self minn sentenza preċedenti ġie mfakkar hekk: *"Kif ġie stabbilit minn din il-Qorti fl-1 ta' April 2005 fil-kawża fl-ismijiet Perit Joseph Sultana vs Ronald Gaerty, filwaqt li ittra uffiċjali teħtieġ li tiġi notifikata sabiex isseħħ interruzzjoni tal-preskrizzjoni, meta ssir l-azzjoni infisha, il-preżentata tal-att ġudizzjarju innifsu jinterrompi l-preskrizzjoni mingħajr il-ħtieġa ta' notifika"*

[29] *Vide* fol 83 tal-proċess.

konklużjoni tal-ġabra tal-provi u wara li jsiru l-argumenti meħtieġa dwaru. Din id-deċiżjoni ħalliet dak kollu impreġudikat.

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut u jordna li din it-kawża tkompli fis-smiegħ tagħha.

Spejjeż ta' din id-deċiżjoni riżervati għall-ġudizzju finali.

Dr. Joseph Gatt LL.D.
Ġudikatur