Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 263/2021: **MARIA DOLORES SIVE DORIS BARTOLO (KI. 795157M) GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA' FRANCIS GRIXTI (KI. 315555M) V. JEAN PAUL PAVIA (KI. 124885M)**

(PRESKRIZZJONI TA' SENTEJN GHAL AZZJONI GHALL-HLAS TA' HSARAT MHUX IKKAĠUNATI B'REAT, KAP. 16, ART. 2153 – MINN META JIBDA JIDDEKORRI L-PERJODU TAL-PRESKRIZZJONI, KAP. 16 ART. 2137 – RIKONOXXIMENT TAL-JEDD TAL-PARTI LI KONTRA TAGHHA TKUN MIEXJA L-PRESKRIZZJONI, KAP. 16, ART. 2133)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

13 ta' Novembru 2023

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Maria Dolores sive Doris Bartolo fil-kwalità tagħha premessa ("ir-rikorrent") ippreżentat fit-22 ta' Settembru 2021[1] li permezz tiegħu talbet lil Jean Paul Pavia ("l-intimat") sabiex jidher fid-data appuntata għas-smiegħ u jgħid 'l għaliex m'għandux ikun ikkundannat li:

> tigi dikjarat responsabbli li ghad-danni li kkagunajt lill-attur Francis Grixti gewwa l-fond propjeta' tieghu internament markat numru 8 fil-blokk ''Dolphin Court'' b'entratura minn Xemxija Hill, u minn Dawra tan-Nawfragju, ix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema kopja tal-kuntratt qieghed jigi hawn anness bhala **dok X1** tal-21 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Hugh Grima.

Illi l-intimat Jean Paul Pavia huwa l-propjietarju tal-fond internament markat numru 6 fil-blokk ''Dolphin Court'' b'entratura minn Xemxija Hill, u entratura minn Dawra tan-Nawfragju, ix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tad-9 ta' Awissu 2017 li kopja ta' l-istess qieghed jigi hawn anness bhala **dok X 2**;

Illi skond ir-rapport tal-Perit Julian Mifsud li ispezzjona l-fond ta' l-attur nhar is-26 ta' Lulju 2019, hareg rapport u ikkonstata hdax il-post li garrbu hsara kif jirrizulta f'pagna 9 tar-rapport li qieghed jigi anness bhala **dok X3**;

[1] Fol 1-34

Illi recentement, l-intimat Jean Paul Pavia esegwixxa xogholijiet ta' kostruzzjoni gewwa l-appartament tieghu fl-indirizz hawn fuq riferit, u kkaguna hsarat ghall-attur Grixti fl-ammont ta' € 9,607 u/jew somma verjuri, kif jirrizulta kemm mir-rapport tal-perit kif ukoll mill-quotations li qabbad lill-attur Grixti u li qed jigu hawn annessi bhala **Dok X4, X5, X6 , X7 u X8 inkluzi**, liema somom jammontaw ghal € 10,406.96 izda l-attur qieghed jillimita l-ammont dovut ghas-somma ta' € 9,607 skond it-talba) billi nonostante l-fatt li Jean Paul Pavia dejjem wieghed li lest jirripara x-xogholijiet fil-fond ta' l-attur, izda qatt ma wasal biex ihallas, u qatt ma baghat lil xi hadd sabiex jaghmel ix-xogholijiet necessarji riparatorji huwa stess.

Fejn ghalhekk l-attur qieghed ukoll jitlob li mhux biss tigi dikjarat responsabbli ghad-danni izda wkoll sabiex

2) Tigi ordnat thallas is-somma ta' € 9,607 u/jew somma verjuri, oltre l-imghaxijiet legali mid-data ta' l-ittra ufficcjali tal-5 ta' Mejju 2021 bin-numru 1019/2021 sal-pagament effettiv, u dan prevja u jekk hemm bzonn li jinhatru periti teknici sabiex jistabilixxu dawn id-danni.

Bl-ispejjez inkluz tal-itttra ufficcjali bin-numru 1019/2021 **Dok anness bhala X9**, kontra l-intimat liema intimat huwa minn issa ngunt in subizzjoni w inkluz it-taxxa u l-ispejjez hawn annessi f' **Dok X10.**

Bl-imghaxijiet mill-ittra ufficcjali tal-5 ta' Mejju 2021 sal-pagament effettiv.

wara li rat ir-risposta tal-intimat ippreżentata fl-10 ta' Jannar 2022[2] li permezz tagħha wieġeb kif ġej:

1. Illi preliminarjament il-konvenut esponent jeċċepixxi illi ma nġiebet ebda prova tal-awtorizzazjoni li għandha l-attriċi nomine u cioe is-sinjura Maria Dolores sive Doris Bartolo, sabiex tidher għan nom ta' Francis Grixti u tistitwixxi f'ismu dawn il-proċeduri;

2. Illi in via preliminari ukoll il-konvenut esponent jeċċepixxi illi l-pretensjonijiet tal-attur huma preskritti bid-dekors ta' sentejn u dan ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jeċċepixxi fil-mertu illi l-pretensjonijiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda għar-raġunijiet segwenti;

[2] Fol 41-46

4. Illi ma hemm ebda indikazzjoni konkreta għal ness bejn il-ħsarat allegati mill-attur fil-fond numru 8, Dolphin Court, Xemxija Hill, San Pawl il-Baħar u xogħolijiet fil-propjeta tal-konvenut esponent numru 6, Dolphin Court, Xemxija Hill, San Pawl il-Baħar;

5. Illi oltre dan kollu u minghajr preġudizzju ghall-ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezjoni, l-attur iddetermina s-somma pretiża f'din il-kawża purament b'mod arbitrarju;

6. Illi oltre dan kollu u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijet l-oħra, din il-kawża hija waħda intempestiva u dan kif ser jiġi ippruvat it-trattazjoni tagħha u l-esponent m'ghandux jiġi mgħobbi bl-ispejjeż tagħha, speċjalment f'każ li jkun hemm il-ħtieġa li jinħatru periti minn din l-Onorabbli Qorti;

7. Illi l-konvenut esponent kien diġa informa lill-attur permezz ta' ittra uffiċjali responsiva ppreżentata quddiem din l-Onorabbli Qorti bin-numru ta' riferenza 1416/2021 (annessa u mmarkata **Dok. JPP 1**) li l-pretensjonijiet tiegħu huma infondati;

8. Illi fi kwalunkwe każ ebda ammont ma hu dovut mill-konvenut lill-attur;

9. Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 1416/2021 kontra l-intimat, minn issa inġunt in subizzjoni.

10. Salv eċċezjonijiet oħra.

wara li semgħet ix-xhieda, qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom u rat id-dokumenti esebiti fir-rigward tal-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni,

wara li semgħet it-trattazzjoni orali fuq din l-eċċezzjoni preliminari magħmula għan-nom:

- tar-rikorrent, mill-Avukat Dr. Mark Attard Montalto,
- tal-intimat, mill-Avukat Dr. Leon Camilleri,

qed tagħti din is-

Sentenza parzjali

1. Ir-rikorrent fetaħ din il-kawża għaliex skond hu l-intimat, li huwa s-sid tal-appartament ta' taħtu, ikkaġunalu d-danni fl-appartament tiegħu meta għamel xogħolijiet ta' kostruzzjoni, liem danni ġew limitati mir-rikorrent fis-somma ta' € 9,607. Skond ir-rikorrent, nonostante l-fatt illi l-intimat dejjem wiegħed li kien ser iħallas, però dan baqa' qatt ma għamel ix-xogħolijiet ta' tiswija meħtieġa.

2. L-intimat eċċepixxa b'mod preliminari l-preskrizzjoni tat-talbiet tar-rikorrent bid-dekors ta' sentejn ai termini tal-Art. 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Skond l-Artikolu 730 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, eċċezzjoni ta' preskrizzjoni għandha tiġi deċiża b'kap għaliha, qabel jew flimkien mas-sentenza fuq il-mertu. Stante illi l-akkoljiment ta' eċċezzjoni ta' din in-natura għandha bħala effett tagħha l-estinzjoni tal-proċeduri, jagħmel sens għall-ekonomija tal-ġudizzju li din il-Qorti tiddeċiedi fuqha qabel ma' tisma l-provi fuq il-mertu.

4. L-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili invokat mill-intimat jaqra kif ġej:

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

5. Il-preskrizzjoni hija mezz li permezz tagħha jista' jiġi akkwistat dritt jew inkella jintilef dritt t'azzjoni meta l-kreditur ma jkunx eżerċita l-jedd tieghu għaż-żmien li tgħid il-liġi. Il-periodu preskrittiv iżda jista` jiġi interrott jew sospiż u inoltre meta dan ikun iddekorra jista` jkun hemm rinunzja, kemm espressa kif ukoll taċita, għall-effetti ta' dik il-preskrizzjoni b'mod li d-dritt hekk mitluf jiġi ravvivat[3].

6. Il-Kodiċi Ċivili fl-artikolu 2127 et seq tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi x' inhuma ċ-ċirkostanzi li permezz tagħhom jista' jinkiser it-terminu tal-preskrizzjoni u dawn jinkludu *inter alia*:

   - It-talba bl-att ġudizzjarju nnotifikat lid-debitur (Artikolu 2128 tal-Kap. 16)[4].

   - L-għarfien tal-jedd tal-parti li kontra tagħha hu għaddej iż-żmien tal-preskrizzjoni (Artikolu 2133 tal-Kap. 16)[5] .

   - Il-ħlas akkont (Artikolu 2134 tal-Kap. 16)[6].

7. Fil-każ in eżami qed jiġi sottomess mill-intimat illi x-xogħolijiet strutturali bdew bejn wieħed u ieħor f'nofs Lulju 2018 u spiċċaw f'Settembru 2018. Min-naħa l-oħra r-rikorrent jisħaq illi x-xogħolijiet fil-verità baqgħu għaddejjin u li m'għaddewx sentejn bejn din id-data u l-ġurnata ta' meta l-intimat ġie notifikat bl-ittra uffiċjali relattiva fil-11 ta' Mejju 2021. Mhux qed jiġi sottomess mir-rikorrent illi l-preskrizzjoni ġiet interrotta jew inkella sospiża b'xi atti tal-intimat għalkemm il-Qorti naturalment tista'

---

[3] **<u>Albert Mizzi noe. v. John Mousu pro. et. noe.</u>** (16/04/2004, Appell Ċivili Numru. 1062/1989/1)

[4] **2128. Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b'kull att ġudizzjarju ppreżentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra tagħha wieħed irid li ma jħallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher biċ-ċar illi s-sid jew il-kreditur bi ħsiebhom iżommu l-jedd tagħhom**

[5] **2133. Il-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja**

[6] **2134. Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll bi ħlas akkont tad-dejn, magħmul mid-debitur innifsu jew minn wieħed li jkun jidher għalih.**

tqis kollox fl-analiżi tagħha dwar jekk l-azzjoni tar-rikorrent ġietx preskritta jew le bit-trapass taż-żmien.

Provi

8. L-intimat **<u>Jean Paul Pavia</u>** xehed fis-seduta tal-14 ta' Frar 2022[7] illi x-xogħolijiet strutturali bdew f'nofs Lulju 2018 u waqfu lejn it-tieni ġimgħa t'Awwissu 2022. Dawn kienu jikkonsistu fit-twaqqiegħ ta' żewġ ħitani li minflokhom twaħħlu żewġ travi flimkien ma *refurbishment* tal-appartament kollhu. Huwa qal illi r-rikorrent kien għamel kuntatt miegħu permezz ta' *email* fis-17 ta' Awwissu 2018 li permezz tagħha infurmah li kienu żviluppawlu *cracks* fil-madum. Imbagħad kien bagħtlu *email* oħra f'Settembru 2018 li kien hemm xi konsenturi żgħar fl-appartamenti tiegħu. Qal illi huwa rrikonoxxa l-*emails* immedjatament u sal-aħħar ta' Awwissu 2018 kien bagħat lill-Perit u lill-kuntrattur tiegħu sabiex imorru fuq il-post biex jaraw xi ħsarat kienu saru. Qal però illi meta ffissa laqgħa flimkien mal-perit u r-rikorrent dan tal-aħħar ma kienx attenda. Huwa kkonferma illi kien irċieva l-ittra uffiċjali li ġiet ippreżentata kontrih mir-rikorrent[8] fil-5 ta' Mejju 2021 (numru uffiċjali 1019/2021), liema ittra huwa rċeviha fil-11 ta' Mejju 2021. In kontroeżami qal illi jista' jkun li x-xogħolijiet kienu filfatt tlestew f'Settembru 2018.

   Fil-kontroeżami li sarlu fis-6 ta' Marzu 2023[9] huwa tenna illi bħala xogħolijiet kien waqqa' żewġ ħitan u għamel żewġt travi minflokhom. Ikkonferma illi meta ffissa laqgħa mal-perit tiegħu, mal-kuntrattur u mar-rikorrent, dan tal-aħħar ma kienx attenda. Sostna li kienet gidba illi l-aħwa tar-rikorrent kienu disponibbli u li kienu ppruvaw jikkuntattjawh għal laqgħa u tenna ukoll illi x-xogħolijiet ta' tiswija baqgħu ma sarux għaliex ir-rikorrent ma ħallihx.

   Huwa kkonferma illi kien għamel ħsarat fil-proprjetà tar-rikorrent (u filfatt kien tela' jarahom b'għajnejh fil-bidu li kienu żviluppaw) iżda filwaqt li skond hu l-ħsarat kienu minuri (tant li t-tiswijiet setgħu jsiru ta' malajr), ir-rikorrent kien allega li l-ħsarat kienu ferm ikbar u filfatt għaddilu *quotation* li ħass li kienet esaġerata. L-intimat filfatt spjega illi huwa ħass illi r-rikorrent kien qed japprofitta ruħu mis-sitwazzjoni.

9. Il-Perit **<u>Edward Coppini</u>**, li kien responsabbli mill-*minor alterations* li saru fil-proprjetà tal-intimat, xehed fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2022[10] illi x-xogħolijiet bdew f'nofs Lulju 2018 u li dawk strutturali intemmu fl-ewwel ġimgħa ta' Settembru 2018.

10. **<u>Jevon Gatt</u>**, li jirrappreżenta kumpanija ta' *turnkey contractors*, xehed fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2022[11] illi huwa kien tqabbad mill-intimat sabiex jagħmillu xogħolijiet

[7] Fol 90A-90E
[8] Fol 102-103
[9] Fol 145A-145J
[10] Fol 106A-B
[11] Fol 116A-C

ta' *alterations* u *finishes* fl-appartament tiegħu. Huma kien qalgħu kollox, ossia il-madum, kisi u l-kmamar tal-banju. Kien fetħu xi bibien u twieqi u poġġew xi travi tal-ħadid. Qal illi x-xogħolijiet saru fis-sajf tal-2018 u li ħadu bejn wieħed u ieħor xahar u nofs. Wara li tlestew dawn ix-xogħolijiet huwa ma reġax tqabbad mill-intimat sabiex jagħmillu xi xogħolijiet oħra.

11. Ir-rikorrent **Francis Grixti** qal fl-affidavit tiegħu[12] illi ma kienx minnu dak li kien xehed il-Perit Coppini u ċioe illi x-xogħolijiet tlestew sa' Settembru 2018[13]. Għalkemm huwa vera illi l-maġġoranza tax-xogħolijiet kienu twettqu sa dakinhar però huwa baqa' sejjer bix-xogħolijiet strutturali anke wara dik id-data meta kienu tneħħew *load bearing walls.* Qal illi filfatt kienu saru xi xogħolijiet anke wara Mejju 2019 u f'dan ir-rigward ippreżenta *emails* immarkati bħala Dok X11 u X12[14]. Huwa sostna li ma kienx veru illi hu jew ħutu kienu rrifjutaw li jiltaqgħu mal-intimat u filfatt dan qatt ma kien tahom appuntament sabiex issir din il-laqgħa. Qal illi kieku l-intimat kien ġenwin u ried jagħmel laqgħa sabiex isolvi l-problema huwa kien jibgħatlu *email* bi proposta meta għandhom jiltaqgħu, xi ħaġa li qatt m'għamel.

    Spjega li fir-rapport tal-perit tiegħu[15] hemm imniżżel elenku tad-danni kollha li sofra u huwa ġab stejjem[16] u għaddihom lill-intimat. Pero' dan kien rahom eċċessivi.

12. Fit-3 ta' April 2023 ġie ppreżentat l-affidavit ta' ħu r-rikorrent, **Emanuel Grixti**[17], fejn dan sostna illi kienet gidba l-asserzjoni tal-intimat li huwa esegwixxa x-xogħoljiet ferm qabel Mejju 2021 (sic![18]). In sostenn esebixxa *email* bejn il-kontendenti, datata 20 ta' Settembru 2019[19], li turi illi l-intimat kien iltaqa' mal-kuntrattur lejliet dik l-*email* għall-kont finali. Huwa qal illi kemm hu u kif ukoll oħtu kienu ikunu preżenti regolarment fl-appartament tar-rikorrent (li jirrisjedi barra minn Malta) u personalment jiftakar li x-xogħolijiet strutturali baqgħu għaddejn matul is-Sajf tas-sena 2019.

    In kontroeżami fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023 sostna illi f'Novembru 2019 l-intimat kien daħħal travu ta' bejn wieħed u ieħor tmienja jew disa' piedi u kienu kissru t-taraġ bih. Qal ukoll illi f'Diċembru 2019 kien ħareġ kwantita' kbira ta' ġebel. Sostna ukoll illi l-intimat kien waħħal tlett travi u mhux tnejn.

---

[12] Fol 139-145
[13] Ta' min jgħid li f'dan ir-rigward ir-rikorrent ikkwota lill-Perit Coppini b'mod skorrett meta kkwotah jgħid illi x-xogħolijiet kienu spiċċaw fl-ewwel ġimgħa ta' Settembru 2020. Fil-verita' l-Perit kien xehed illi x-xogħolijiet strutturali ntemmu fl-ewwel ġimgħa ta' Settembru **2018**. Kien ukoll skorrett imbagħad meta rrefera għal din id-data bħala Settembru 2019.
[14] Fol 143-145
[15] Fol 58-75
[16] Fol 76-80
[17] Fol 179-181
[18] Fil-verità l-intimat qatt ma sostna dan iżda dejjem qal illi x-xogħolijiet tlestew sa' Awwissu/Settembru 2018
[19] Fol 180-181

Kunsiderazzjoni

13. L-ammont mitlub mir-rikorrent jirrappreżenta l-prezz tax-xogħolijiet ta' riparazzjoni u materjal meħtieġ sabiex jagħmlu tajjeb għall-ħsarat li ġew ikkaġunati lilu b'riżultat ta' *"xogħolijiet ta' kostruzzjoni"* ġewwa l-appartament tal-intimat.

14. Mir-rapport peritali esebit mar-rikors promotur jirriżulta illi d-danni li ġew riskontrati mill-Perit Julian Mifsud meta aċċeda fuq il-lok fis-26 ta' Lulju 2019 kienu s-segwenti:[20]

- Kċina: Madum tal-ħitan imxaqqa.
- Kuritur: *Settlement crack* fil-ġibs tal-ħitan u *ceiling crack* bejn ix-xriek tas-saqaf u t-tarf tal-ħajt.
- Kamra tas-sodda: *Settlement crack* fil-ġibs tal-ħitan, *ceiling crack* bejn ix-xriek tas-saqaf u t-tarf tal-ħajt, *settlement crack* orizzontali f'ħajt u *warping* tal-fetħa tal-bieb (b'mod li l-bieb ma kienx qed jiftaħ u jagħlaq sew).
- Kamra tal-banju: *Vertical wall crack* tul il-madum
- Kamra tas-sodda oħra: *warping* tal-fetħa tal-bieb (b'mod li l-bieb ma kienx qed jiftaħ u jagħlaq sew).
- Ensuite: Madum tal-ħitan imxaqqa.

15. Mill-korrispondenza li ġiet esebita jirriżulta fost oħrajn b'mod kronoloġiku s-segwenti:

- <u>17 ta' Awwissu 2018</u>: Ir-rikorrent bagħat *email* lill-intimat b'ritratti tax-xquq fil-madum li żviluppawlu waqt li kienu qed isiru x-xogħolijiet.[21] Dawn ir-ritratti ġew mgħoddija mill-intimat lill-kuntrattur Jevon Gatt u lill-Perit Edward Coppini l-għada 18 ta' Awwissu 2018.[22]

- <u>29 ta' Awwissu 2018</u>: L-intimat bagħat *email* lir-rikorrent b'talba sabiex jiltaqgħu fuq il-post mal-Perit sabiex jiġu kkonstatati d-danni.[23]

- <u>27 ta' Settembru 2018</u>: Ir-rikorrent bagħat *email* lill-intimat sabiex jgħarrfu li stante li x-xogħolijiet kienu għadhom għaddejjin huwa sofra iżjed ħsarat konsistenti f'diversi konsenturi fil-ħitan. L-intimat jgħaddi l-*email* mill-ewwel lill-Perit tiegħu.[24]

---

[20] Fol 18
[21] Fol 91
[22] Fol 92-93
[23] Fol 94
[24] Fol 95

- 18 ta' Ottubru 2018: L-intimat bagħat *email* lir-rikorrent u *inter alia* nfurmah illi x-xogħolijiet fil-kamra tal-banju kienu ser jibdew dalwaqt.[25]

- 3 ta' Lulju 2019: L-intimat bagħat *email* lir-rikorrent sabiex *inter alia* jinfurmah li kien ser iżommu responsabbli għax-xogħolijiet li ma twettqux kif suppost mill-ħaddiem tiegħu inkluż għar-*"replacing of tiles and labour of replacing tiles and trims"* fejn infurmah ukoll illi fir-rigward ta' dawn tal-aħħar, "*charges will be recharged from Frankie's end"*[26]

- 8 ta' Lulju 2019: L-intimat bagħat *email* lill-Perit tiegħu ikkupjata lill-kuntrattur u lir-rikorrent b'talba sabiex itih data u ħin sabiex jiltaqgħu biex jikkostataw id-danni sofferti mir-rikorrent.[27]

- 9 ta' Lulju 2019: Il-Perit Coppini wieġeb l-*email* billi saqsih jekk dawn id-danni kienux l-istess li seħħew waqt ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni.[28]

- 9 ta' Lulju 2019: L-intimat wieġeb lura lill-Perit Coppini fl-affermattiv u ċioe illi: *"these are the problems that came following the structural alterations"*.[29]

- Bejn id-9 ta' Lulju 2019 u t-12 ta' Lulju 2019: Diversi *emails* bejn l-intimat, il-kuntrattur u l-Perit Coppini li juru numru ta' tentattivi sabiex issir laqgħa fuq il-post fil-presenza tar-rikorrent. Finalment ġiet iffissata laqgħa għal nhar it-Tnejn 15 ta' Lulju 2019 għalkemm m'hemm l-ebda prova jekk din inżammitx jew le.[30]

- 19 ta' Settembru 2019: *Email* mibgħuta mill-intimat lill-kuntrattur b'diversi punti rigward ix-xogħolijiet li saru li xtaq li jiġu diskussi iktar tard dakinhar, inkluż *"bills from third parties".*

- 20 ta' Settembru 2019: *Email* mibgħuta mill-intimat lir-rikorrent sabiex jinfurmah illi fid-19 ta' Settembru kellu laqgħa mal-kuntrattur sabiex jiftehmu fuq "*the final bill"*

- 21 ta' Awwissu 2020: *Email* mibgħuta mill-intimat lir-rikorrent sabiex jinfurmah li stante li l-ħaddiema tiegħu kienu ser jibdew jaħdmu fuq il-faċċata,

---

[25] Fol 96
[26] Fol 149
[27] Fol 150
[28] Fol 151
[29] Fol 152
[30] Fol 152-154

kien ikun aħjar li dawn jagħmlu ukoll ix-xogħolijiet ta' tiswijiet fl-appartament tar-rikorrent.[31]

- 3 ta' Novembru 2020: *Email* mibgħuta mir-rikorrent lill-intimat biex jinfurmah illi dwar "id-*damages done to my flat ... my sister will be getting a quote from our contractor to restore the damages...*"[32]

- 3 ta' Novembru 2020: *Email* mibgħuta mill-intimat lir-rikorrent bil-kliem: *sure, get a quote and pls make sure that quote is speċifiċi so that I can get another two quotes. It would have been greatly appreciated that you replied to my previous requests to settle this issue. I had reached out a minimum of twice over the past months*"[33]

- 23 ta' April 2021: *Email* mibgħuta mir-rikorrent lill-intimat biex jinfurmah illi l-istejjem għax-xogħolijiet riparatorji kienu jammontaw għat-total ta' € 9,500.[34]

- 30 ta' April 2021: *Email* mibgħuta mill-intimat lir-rikorrent bil-kliem: *Forget it. € 9,500 is utterly unreasonable. Forward the breakdown of the proposed repairs. I had given you the chance to carry out repairs a couple of months after they showed up, whilst my insurance was still active and contractor could have fixed it...*"[35]

16. Minn din il-korrespondenza u mill-provi jirriżulta ppruvat illi x-xogħolijiet **strutturali** bdew f'nofs Lulju 2018 u spiċċaw bejn wieħed u ieħor lejn l-aħħar ta' Ottubru 2018. Għall-Qorti joħroġ pjuttost ċar illi l-ħsarat li ġew sofferti mir-rikorrent fl-appartament tiegħu saru **matul** ix-xogħolijiet strutturali in kwistjoni u ma baqgħux jiżviluppaw aktar 'l quddiem. Ċertament li l-Qorti ma tistax tistrih fuq ix-xhieda tar-rikorrent illi tenna fl-affidavit tiegħu illi x-xogħolijiet strutturali baqgħu sejrin anke wara Mejju 2019. Dan għaliex ir-rikorrent xejn ma kienx preċiż fid-dati fl-istess affidavit meta l-ewwel qal illi l-Perit Coppini kien xehed li x-xogħolijiet strutturali spiċċaw fl-ewwel ġimgħa ta' Settembru 2020 (mentri dan kien xehed illi kienu spiċċaw f'Settembru **2018**) u imbagħad qal ukoll illi *"huwa minnu li għamel ħafna xogħolijiet sa' Settembru 2019"* meta għal darb' oħra kien qiegħed jirreferi għal Settembru 2018.

17. Lanqas ma tista' tqis validu l-argument kemm tar-rikorrent u kemm ta' ħuh Emmanuel Grixti li *email* partikolari li ġiet esebita turi illi x-xogħolijiet baqgħu

[31] Fol 145
[32] Fol 158
[33] ibid
[34] ibid
[35] Fol 159

għaddejjin matul l-2019. L-*email* li ntbagħtet lir-rikorrent mill-intimat fl-20 ta' Settembru 2019[36] fejn qallu li l-ġurnata ta' qabel kien iltaqa' mal-kuntrattur sabiex jiftehmu fuq il-kont finali, bl-ebda mod ma tista' titqies illi tipprova illi dawn ix-xogħolijiet baqgħu għaddejjin. Li jirriżulta filfatt huwa illi kienu nqalgħu diversi problemi bejn l-intimat u l-kuntrattur wara li tlestew ix-xogħolijiet minħabba li numru minnhom ma kienux saru kif suppost. Għalhekk għal diversi xhur kien hemm nuqqas ta' qbil bejn l-intimat u l-kuntrattur tiegħu dwar il-konteġġi. Mhux il-każ għalhekk illi kienu qegħdin jinħarġu iżjed kontijiet mill-kuntrattur għal xogħolijiet oħra strutturali. Filfatt dan ġie kkonfermat mill-kuntrattur innifsu meta xehed illi huwa ma tqabbadx jagħmel iżjed xogħolijiet wara li lesta x-xogħolijiet strutturali fl-2018.

18. Skond l-Art. 2137 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

    '2137... il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata ...'

19. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>Ignatius Busuttil v. Water Services Corporation</u>** (Qorti tal-Appell, Ċit 2761/2002 PS, 12/01/2005):

    "Huwa principju maghurf f' materja ta' preskrizzjoni illi t-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt ghar-rizarciment tal-hsara minhabba fatt illecitu jiddekorri mill-mument li fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament u ssir oggettivament percepibbli u maghruf"

20. Fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>Raphael Micallef v. Anthony Agius</u>** (PA, Ċit 1003/1989/2 PS, 09/06/2004) ingħad imbagħad illi:

    "...ma tistax taqbel mas-sottomissjoni illi kienet tipprevali t-tezi li biex wiehed ikollu d-dritt ta' azzjoni jrid bilfors ikun hemm vjolazzjoni ta' dritt, u biex ikun hemm vjolazzjoni ta' dritt, wiehed irid ikun konsapevoli ta' dik il-vjolazzjoni biex ikollu interess guridiku mehtieg biex jezercita dik l-azzjoni. Din is-sottomissjoni hi guridikament insostenibbli, ghaliex ghandu jkun manifest illi l-vjolazzjoni ta' dritt kien fatt storiku oggettiv li jezisti indipendentement minn jekk id-danneggjat ikunx jew le konsapevoli tad-dannu li tali fatt illecitu kien qed jarrekalu"

    Intqal ukoll mill-Qorti illi l-principju "contra non volentem agere non currit prescriptio" jirreferixxi biss ghall-impedimenti legali, "e non gia ancora all' ignoranzia dei proprii diritti" (Vol. XXIV P I p 388).

21. Ingħad ukoll fis-sentenza **<u>Il-Bajja Limited v. Inna Korelova noe. et.</u>** (Qorti tal-Appell Superjuri, App Ċiv 168/2007/2, 28/03/2014) illi:

[36] Fol 143A

"Huwa minnu kif targumenta s-socjeta` appellanti, li meta n-natura tal-hsarat tkun li l-istess hsarat ikunu kontinwi, it-terminu relattiv ghal bidu tal-perjodu preskrittiv 'ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf tkompli issir' (Portelli v. Attard – 20 ta' Marzu 1997). Huwa minnu ukoll li fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Abela v. Francis Cassar deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Jannar 2002 gie deciz illi 'f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdita` fejn il-hsara timmanifesta ruhha ferm bil-mod ma kienx facli biex wiehed jistabilixxi meta effettivament id-danneggjat setgha japprezza l-gravita` tal-problema u f'kull kaz f'sitwazzjoni bhal din id-decizoni tal-Qorti kellha tiffavorixxi lill-persuna kontra min tkun qeghda tiddekorri l-preskrizzjoni. Dan ukoll bl-applikazzjoni tal-principju contra non valentem non currit prescriptio.'"

22. Fis-sentenza fl-ismijiet: **Josephine sive Josette Azzuz Caruana v. George Pace et. noe.** (Qorti tal-Appell Superjuri, Rik 536/16/1, 12/07/2023) ingħad illi:

"skont il-ġurisprudenza, fejn si tratta ta' danni kaġunati minn ingress ta' ilma, id-danni huma ta' natura kontinwa u l-preskrizzjoni ma tibdiex tgħaddi ħlief minn meta jsiru x-xogħlijiet meħtieġa biex tieqaf tkompli dik il-ħsara."

23. Ma jirriżultax mill-provi illi l-ħsarat kienu ta' natura kontinwa u inoltre irriżulta ukoll illi r-rikorrent mill-bidu nett kien konxju tal-ħsarat sofferti fl-appartament tiegħu. Ġie ippruvat li l-ittra uffiċjali 1019/2021 intavolata fil-5 ta' Mejju 2021 ġiet notifikata lill-intimat fil-11 ta' Mejju 2021. Dan ifisser illi kienu għaddew iżjed minn sentejn minn meta x-xogħolijiet **strutturali** tlestew u minn meta l-ħsara seħħet. Għalhekk seħħ it-trapass taż-żmien meħtieġ sabiex ir-rikorrent jitlef id-dritt tiegħu t'azzjoni prevista fl-Art. 2153 tal-Kap. 16.

24. Madanakollu kif fuq ingħad jeżistu numru ta' ċirkostanzi li permezz tagħhom jista' jinkiser it-terminu ta' preskrizzjoni saħansitra wara li dan ikun diġà ddekorra u ġie komplut. Waħda minnhom hija l-għarfien tal-jedd tal-parti li kontra tagħha jkun għaddej iż-żmien tal-preskrizzjoni.[37]

25. F'dan ir-rigward diġà ingħad iktar 'l fuq illi mhux qed jiġi sottomess mir-rikorrent illi l-preskrizzjoni ġiet interrotta jew inkella sospiża b'xi atti tal-intimat. Madanakollu l-Qorti xorta waħda għandha s-setgħa u anzi d-dmir li tgħarbel il-provi li ġew imressqa quddiemha sabiex tqis jekk jirriżultax tali għarfien tal-jedd tar-rikorrent min-naħa tal-intimat.

26. Waqt li qed tagħmel din l-analiżi l-Qorti għandha ukoll iżżomm quddiem għajnejha illi trattandosi ta' materja "odjuża" bħal ma hija dik tal-preskrizzjoni, li twassal biex

[37] Art. 2133 tal-Kap. 16

il-kawżi jispiċċaw mingħajr ma jkunu ġew effettivament deċiżi fil-mertu, din għandha tingħata interpretazzjoni restrittiva.[38]

27. Fil-ġurisprudenza insibu li:

- Ir-rinunzja għall-preskrizzjoni ma tiġix preżunta iżda trid tiġi pruvata b'mod konkluživ u jekk tali rinunzja tkun tacita irid jinsorgi fatt car u evidenti li jkun jinkludi fih l-intenzjoni tar-rinunzja u li ma jkunx jippresta ruhu ghal xi interpretazzjoni oħra jew li jqajjem xi dubju dwar l-intenzjoni tar-rinunzjant.[39]

- Jekk id-debitur jirrikonoxxi d-dejn, dan ir-rikonoxximent jimporta rinunzja għall-preskrizzjoni, u dan ir-rikonoxximent jista' jkun anke prezunt jew indirett. U lanqas hemm bżonn li r-rikonoxximent ikun ghall-kwantita` kollha dovuta, u jista' wkoll jirrigwarda kreditu illikwidu.[40]

- L-għarfien tal-jedd mid-debitur irid ikun wieħed ċar u univoku. Inoltre semplici kollokwji jew konversazzjonijiet bejn il-kreditur u id-debitur ma jammontawx għal rikonoxximent tad-dejn u għalhekk ma jistgħu qatt jinterrompu l-preskrizzjoni jew inkella jiġu interpretati bhala rinunzja da parti tad-debitur għal preskrizzjoni li ikun idekorra favur tiegħu.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Austin Psaila v. Lother Slabick</u>** (09/02/2005, Appell Ċivili Nru. 544/2003/1PS) ingħad mill-Qorti tal-Appell Inferjuri illi:

> *"... r-rikonoxximent stabbilit mill-precitat Artikolu 2133 jestrinsika ruhu jew permezz ta' xi dikjarazzjoni esplicita jew bi kwalsiasi fatt iehor li jimplika l-ammissjoni ta' lezistenza tad-dritt. Ad exemplum, il-weghda tal-hlas, talba ghad-dilazzjoni tal-pagament, il-hlas akkont (Artikolu 2134), l-annotazzjoni tad-debitu f' denunzja tas-successjoni jew f' forma ta' entrata fl-accounts. Jinsab precizat ukoll, kemm fi-duttrina legali, kif ukoll fil-gurisprudenza, illi dan ir-rikonoxximent tad-dritt għal fini ta' l-interuzzjoni tal-preskrizzjoni hu konfigurabbli fir-rekwiziti tal-volontarjeta`, tal-konsapevolezza, ta' l-inekwivocita`, dejjem b' mod esterjorizzat. Rekwiziti dawn li hu necessarju li jikkoezistu flimkien fl-istess att. Jibqa' dejjem imperattiv illi l-prova dwar dawn l-istess rekwiziti trid issir mill-attur billi huwa dan li jkun qed jikkontrasta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-kontroparti. Zgur li mhux mistenni li din il-prova ssir mill-Qorti jew mit-Tribunal li, anzi, għandu l-kompitu li jiddeciedi "iuxta allegata et probata" ... jekk dwar din*

[38] Ara **<u>Josephine Camilleri et. noe. v. Yvonne Camilleri et.</u>** (PA, 14/07/2022, Rik 1169/2013 GM)
[39] **<u>Pauline Cachia v. Joseph Aquilina noe</u>** (09/06/2004, Ċit. Nru. 1118/1995/2 PS, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili)
[40] **<u>Mario Galea v. John Attard</u>** (26/05/2004, Ċit. Nru. 1466/1995/1 PS, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili)

l-interruzzjoni hemm konflitt ta' provi, allura l-konsegwenza m' hijiex li ghandha tigi michuda l-preskrizzjoni, imma dik kuntrarja, li ghandha tigi akkolta, peress li l-posizzjoni guridika tkun li mentri jkun fatt li ghadda t-terminu tal-preskrizzjoni, jkun ugwalment fatt illi l-attur ma ssodisfax lill-Qorti li kien hemm interruzzjoni." (Kollez. Vol. XXX P I p 989). Ghaldaqstant dak li hu mportanti hu li r-rikonoxximent allegat mill-attur ikun ċar u esplicitu (Kollez. Vol. XXXVIII P III p 723)

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **GasanMamo Insurance Agency Limited v. Oliver Ruggier** (PA, 03/11/2004, Appell Civili Numru. 107/2002/1 PS) intqal illi:

"Jibda biex jigi puntwalizzat illi similment ghar-rinunzja tacita ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni l-assunzjoni tar-responsabilita` ma tistax tingibed hlief meta ma jkun jezisti l-ebda dubbju li l-konvenut ried hekk. Dan ghaliex, kif pacifikament akkolt f' diversi sentenzi, "l-offerti li jsiru in linea ta' transazzjoni ma ghandhomx effikacja li jinterrompu l-preskrizzjoni, jew l-effikacja tar-rikonoxximent tad-dejn ghaliex proposti simili jsiru minghajr pregudizzju tad-drittijiet rispettivi tal-kontendenti" (Kollez. Vol. XXXIV P I p 326). "Wiehed ma jkunx qed jammetti d-debitu tieghu jekk huwa jghid jew juri li huwa lest li jelimina l-kwestjonijiet reciproci b' xi transazzjoni jew b' mod bonarju. Huwa notorju li t-trattattivi li jsiru bejn il-partijiet biex tigi esplorata l-possibilita` ta' xi ftehim huwa dejjem minghajr pregudizzju" ("Giovanna Mifsud nomine et -vs- Rosaria Felice Gay", Qorti Civili, Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1972; "Joseph Chircop et -vs- Salvatore Muscat nomine", Appell, 28 ta' April 2000"

30. Fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Micallef v. Brigadier John Belle McCanee (30/05/1952, Vol XXXVIB (1952), Pt. 2, P. 133) intqal mill-Qorti tal-Appell Superjuri illi:

*"L-azzjoni ghall-hlas ta' hsarat mhux kagunati b'reat taqa' bil-preskrizzjoni f'eghluq sentejn li jibdew jghaddu minn meta gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu. Jekk id-debitur jaghraf il-jedd tal-parti-li kontra taghha tkun miexja l-preskrizzjoni, huwa jinterrompi l-preskrizzjoni. Imma l-prova ta' l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni ghandu jaghmilha l-attur, li kontra tieghu tkun ġiet eccepita l-preskrizzjoni. Il-fatt li l-pretiz debitur jaccetta li jikkunsidra l-kwistjoni, u anki jitlob stima tal-pretizi danni u jaghmel xi verifiki taghhom, ma jammontax ghal rikonoxximenti tad-dejn u ghal interuzzjoni tal-preskrizzjoni, **jekk fil-waqt li ghamel dawk l-atti huwa dejjem iddeklina r-responsabilita' tieghu ghad-danni reklamati** (enfasi u sottolinear tal-Qorti)"*

31. Finalment fis-sentenza fl-ismijiet **Antonio Ruggier v. Milica Micovic noe**. (PA, Rik. 876/15MH, 21/04/2017) il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ddikjarat illi:

"Huwa veru li din id-diskussjoni sehhet bla pregudizzju. Izda l-punt krucjali li jemergi minn dan kollu huwa li l-konvenuta ma kkontestatx li danni kienu dovuti lill-attur, anzi gharfet u rrikonoxxiet li huwa kien intitolat ghalihom. Dan ghad-differenza ta' kontestazzjoni jekk id-danni kienux fil-fatt dovuti. Infatti l-ghan tat-tahdidiet bla pregudizzju kien biss sabiex

potenzjalment jaslu ghal ftehim dwar il-quantum u fi kliem il-konvenuta stess, huma baqghu ma waslux ghal ftehim ghax l-ammont li talab kien wiehed astronomiku li ma ssostanzjahx b'dokumentazzjoni. In vista tal-gurisprudenza estensiva kwotata, f'cirkostanzi bhal dawn, ir-rikonoxximent tad-debitu ggib maghha r-rinunzja ta' kull eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Din id-distinzzjoni ta' differenza bejn r-rikonoximent tad-dejn dovut, anke jekk in kontestazzjoni biss il-quantum, ad differenza tar-rikonnoximent tad-dritt vantat innifsu, hija wahda kardinali minhabba l-fatt illi mod iehor tohnoq kull attentat ta'transazzjoni, tant illi jinghad ""Wiehed ma jkunx qed jammetti d-debitu tieghu jekk huwa jghid jew juri li huwa lest li jelimina l-kwestjonijiet reciproci b' xi transazzjoni jew b' mod bonarju. Huwa notorju li t-trattattivi li jsiru bejn il-partijiet biex tigi esplorata l-possibilita` ta' xi ftehim huwa dejjem minghajr pregudizzju" ("Giovanna Mifsud nominee et -vs- Rosaria Felice Gay", Qorti Civili, Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1972; "Joseph Chircop et -vs- Salvatore Muscat nomine", Appell, 28 ta' April 2000."

32. Applikati dawn il-prinċipji u insenjamenti għall-kawża in eżami jirriżulta lill-Qorti illi wara li saru x-xogħolijiet strutturali in kwistjoni l-intimat irrikonoxxa r-responsabiltà' tiegħu għall-ħsarat ikkawżati fl-appartament tar-rikorrent. L-*emails* tiegħu tat-8 ta' Lulju 2019[41], tad-9 ta' Lulju 2019[42], tal-21 ta' Awwissu 2020[43] u tat-3 ta' Novembru 2020[44] lkoll juru illi l-intimat dejjem aċċetta li l-ħsarat li saru fl-appartament sovrastanti kienu saru b'konsegwenza tax-xogħolijiet li saru fil-post tiegħu. Ir-rikorrent innifsu filfatt xehed illi huwa kien daħal fl-appartament tar-rikorrent u ra l-ħsarat b'għajnejh, li ried jagħmel ix-xogħolijiet ta' tiswija iżda ma tħalliex jagħmel dan mir-rikorrent u li l-unika diżgwid bejn il-kontendenti huwa dwar l-estent tal-ħsarat u l-kwantum u mhux dwar il-fatt *per se* li ġew ikkawżati l-ħsarat[45].

33. Jidher ċar illi l-intimat mill-bidu nett u matul iż-żmien sa qabel ma ġiet intavolata l-ittra uffiċjali tal-5 ta' Mejju 2021 kien qed jagħraf u baqa' jagħraf il-jedd tar-rikorrent u għalhekk il-Qorti żgur ma tistax tqies li l-korrespondenza li għaddiet bejn il-kontendenti kienet sempliċiment tikkonsisti f'tentattivi ta' transazzjoni jew negozjati bla preġudizzju. Anke jekk tieħu l-ewwel *email*, dik tat-8 ta' Lulju 2019, jirriżulta illi m'għaddewx sentejn minn din il-ġurnata sa meta ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali tal-5 ta' Mejju 2021.

34. Għalhekk il-Qorti sejra tqis illi l-intimat bl-aġir tiegħu li jagħraf il-jedd tar-rikorrent għar-risarċiment tad-danni kkawżati lilu kiser il-perjodu ta' preskrizzjoni invokat minnu stess *per via d'eccezione.*

---

[41] Fol 150
[42] Fol 152
[43] Fol 145
[44] ibid
[45] Fol 145H

Deċiżjoni

35. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni sollevata mill-intimat, bl-ispejjeż kontra tiegħu, u tordna l-prosegwiment tal-kawża fuq il-mertu.**

V.G. Axiak | Y.M. Pace

Maġistrat | Dep. Reġistratur