QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Marzu 2024

Numru 8

Rikors numru 697/2015/1 MCH

Anthony Gatt, Mary Ann Scerri u Victoria Scerri

vs

Francis Vella u martu Marcelline Vella

1. Il-konvenuta Marcelline Vella appellat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Diċembru 2020 li, filwaqt li laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenut, laqgħet it-talba tal-atturi fil-konfront tagħha biss u ikkundannatha tħallashom is-somma ta' €17,877 bħala danni, salv kull dritt li għandha kontra żewġha naxxenti mill-komunjoni tal-akkwisti.

<u>Preliminari</u>

2. Permezz ta' din il-kawża, li ġiet preżentata fis-17 ta' Lulju 2015, l-atturi lmentaw illi minħabba ħsarat u nuqqas ta' manutenzjoni ġewwa *maisonette* tal-konvenuti bl-isem '*Albatross*', numru 162 Triq Carini, f' Santa Venera, il-garaxx tal-atturi li jinsab taħt il-fond tal-konvenuti, qiegħed isofri danni kawżati minn perkolazzjoni ta' ilma fejn f'partijiet tas-saqaf ix-xibka tal-ħadid faqqgħet u f'partijiet oħra tfaċċaw tebgħat. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"1. Tiddikjara illi l-intimati huma responsabbli ghall-hsara li rrizultat u li ghada qed tirrizulta fis-saqaf u t-travi tal-fond tar-rikorrenti, kif ukoll ghal kwalunkwe danni konsegwenzjali, u dan minhabba perkolazzjoni ta' ilma u/jew dranagg mill-fond sottostanti, proprjeta tal-intimati;*
>
> *2. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;*
>
> *3. Tikkundanna lill-intimati jhallsu dawk id-danni li jigu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti in linea ta' danni, inkluzi dawk gia nkorsi mir-rikorrenti f'dawn l-ahhar snin sabiex jippruvaw jimminimizzaw id-danni kkawzati mill-intimati;*
>
> *4. Tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet rimedjali inkluz riparazzjonijiet ta' natura straordinarja li jkunu mehtiega fil-fond proprjeta taghhom, taht is-supervizzjoni ta' Perit Arkitett illi ghandu jigi mahtur minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex ir-rikorrenti ma jibqghux isofru danni rizultanti minn perkolazzjoni ta' ilma u/jew dranagg fil-fond proprjeta taghhom, u ghal dan il-ghan tiffissa terminu qasir u perentorju li fih ghandhom jitwettqu tali xoghlijiet, u fin-nuqqas li l-intimati jottemperaw ruhhom fiz-zmien stipulat, allura r-rikorrenti jkunu awtorizzati li jezegwixxu huma stess ix-xoghlijiet rimedjali mehtiega a spejjez tal-intimati fil-proprjeta tal-istess intimati.*
>
> *Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-protest gudizzjarju fuq imsemmi u bl-imghax legali kontra l-intimati ngunti ghas-subizzjoni."*

3. Il-konvenut Francis Vella kkontesta t-talba attriċi billi *inter alia* ressaq l-eċċezzjoni li l-azzjoni hi preskritta skont l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili,[1] filwaqt li l-konvenuta Marceline Vella baqgħet kontumaċi.[2]

4. Fil-mori tal-kawża l-atturi rrinunzjaw għar-raba' talba.[3]

5. B' sentenza mogħtija fil-10 ta' Diċembru, 2020, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet billi:

> *"tilqa' l-eccezzjoni dwar preskrizzjoni sollevata mill-konvenut Francis Vella, spejjez ghall-atturi.*
>
> *Tilqa' l-ewwel tlett talbiet fil-konfront tal-konvenuta Marceline Vella u tikkundannaha thallas is-somma ta' €17,877.00 salv kull dritt spettanti lilha fil-konfront ta' zewgha naxxenti mill-komunjoni tal-akkwisti, bl-ispejjez kontra l-konvenuta u bl-imghax mid-data tas-sentenza."*

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel Qorti għal tali konklużjoni kienu dawn:

> ***"Eccezzjoni preliminari***
> *Illi l-Qorti se tibda billi ezamina l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut Francis Vella dwar il-preskrizzjoni estintiva u dana billi skond l-artikolu 730 tal-Kap 12 l-eccezzjoni ta' inkompetenza jew ta' illegittimita ta' persuna, u l-eccezzjonijiet ta' transazzjoni, arbitragg, res judicata, preskrizzjoni jew nullita ta' atti, ghandhom jigu decizi b'kapi ghalihom, qabel, jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu.*
>
> *Il-konvenut Francis Vella eccepixxa l-preskrizzjoni estintiva ta' sentejn a termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.*
>
> *Fil-kaz in ezami l-atturi qed jitolbu danni mhux minhabba ksur ta' xi obbligu kuntrattwali fejn il-preskrizzjoni hija ta' hames snin, imma minhabba agir hazin tal-konvenuti, ghalhekk huwa l-artikolu 2153 li hu applikabbili f'dan il-kaz.*

[1] Fol. 34
[2] Fol. 44
[3] Fol. 215

Illi sta ghall-konvenut li jipprova li t-terminu preskrittiv ghadda. Iz-zmien preskrittiv jibda jghaddi minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setghet tinbeda l-azzjoni (art. 2137 Kap 16). F'dan il-kaz id-dies a quo jibda minn meta saret il-hsara mhux minn meta dak li jkun jinduna biha (ara ***Ratan Mohnani vs Carmelo Stivala****, App 11/06/2010).*

Illi mill-provi jirrizulta li fil-12 ta' Ottubru 2001 l-atturi kellhom rapport mill-Perit
Charles Buhagiar, imqabbad minnhom, fejn gew infurmati mill-hsarat fil-fond, u l-allegata provenjenza tal-istess hsara (ara fol. 10). Ghalhekk minn dik id-data l-atturi diga setghu jipprocedu bl-azzjoni kontra l-konvenuti.

L-atturi minflok ma pprocedew kontra l-konvenuti, huma mexxew gudizzjarjament ghaz-zgumbrament tal-kumpannija Konika, l-inkwilini tal-garaxx. L-atturi kienu rebhu l-kawza wara li kien sar anke appell u ritrattazzjoni. Il-post gie lura ghandhom fil-2008. Fil-proceduri quddiem il-Bord tal-Kera gie pprezentat rapport mill-periti teknici tal-Bord datat 20/06/2004 (fol. 16) li kkonfermaw ir-rapport tal-Perit Buhagiar fejn irriskontraw hsara strutturali konsiderevoli liema hsara kellha origini minn terzi. Hawn l-atturi kellhom konferma ohra dwar min kien responsabbli ghall-hsarat.

Fir-rapporti tal-Perit John Papagiorcopulo datati 30 ta' Marzu 2009 (fol. 6) u 31 ta' Jannar 2015 (fol. 8) hemm indikat x'kienet il-kawza tal-hsarat (perkolazzjoni tal-ilma mill-ambjenti sovrastanti) u min kien responsabbili. Dawn ir-rapporti jikkonfermaw dak li kien gie individwat fir-rapporti precedenti.

Ir-rapport tal-Perit John Papagiorcopulo datat 31 ta' Jannar 2015 jikkonferma li l-konvenut kien sewwa biss parti mill-hsarat u llum l-hsarat huma aktar serji mill-2009 meta sar l-ahhar rapport u ghalhekk giet istitwita dina l-kawza.

Minn dawn il-fatti jirrizulta li l-atturi kienu jafu x'kien qed jikkawza l-hsarat u min kien responsabbili qabel il-2015 u senjatament ir-rapport tal-Perit Buhagiar tat-12 ta' Ottubru 2001, tal-periti teknici tal-Qorti fil-2004 u tal-Perit Papagiorcopulo fil-2009.

L-atturi jissottomettu li huma ma mexxewx bl-azzjoni fil-2009 billi huma kienu ghamlu xogholijiet rimedjali min-naha taghhom u ghalihom il-problema kienet issolviet dak iz-zmien. Dan pero ma kienx hekk ghax huma kienu jafu li l-konvenut ma wettaqx ix-xogholijiet rimedjali kollha min-naha tieghu. Ix-xoghol li sar unilateralment mill-atturi min naha taghhom minghajr ma giet indirizzata l-fonti tal-hsara kien ovvju li dak li ghamlu ma kienx bizzejjed biex isolvi l-problema u fil-fatt hekk gara. Huwa kellhom rapport peritali li elenka l-mizuri kollha mehtiega biex tigi indirizzata l-problema li ma kienitx biss dwar mizuri rimedjali min-naha tal-atturi biss. L-atturi ghazlu li jghattu dawn il-hsarat min-naha taghhom

minghajr ma giet rimedjata s-sors tal-hsara li kienet giet sottolinejata fi tlett rapporti u li kienet gejja mill-ambjenti tal-konvenuti.

Ghalhekk jekk il-Qorti toqghod biss fuq l-ahhar rapport tas-sena 2009 bhala dak li fih l-atturi kellhom jedd li jmexxu kontra l-konvenuti, l-azzjoni taghhom hija preskritta billi l-kawza giet ipprezentata fil-sena 2015 oltre s-sentejn.

Mill-provi prodotti ma jirrizultax li kien hemm xi att gudizzjarju fiz-zmien pertinenti li interrompa l-preskrizzjoni hlief l-protest gudizzjarju tad-9 ta' Frar 2015 (Dok. F) meta t-terminu preskrittiv kien diga ghadda.

Lanqas ma jirrizulta li kien hemm xi rinunzja tacita jew espressa da parti tal-konvenuti ghal preskrizzjoni. L-assikurazzjoni tal-konvenuti riedet thallas il-hsarat fis-sena 2003 meta bdiet il-kwistjoni bejn l-atturi u Konika. Dak iz-zmien l-atturi ma kienux azzjonaw lill-konvenut. Jekk kif xehed il-konvenut l-assikurazzjoni tieghu kienet lesta li taghmel tajjeb ghall-hsarat ta' dak iz-zmien, it-terminu preskrittiv qabel dawk is-snin kien gie interrrott u rega beda ghaddej mill-gdid (artikolu 2136 Kap 16). Jekk l-assikurazzjoni kienet lesta li taghmel tajjeb fis-snin 2008 jew 2009 l-atturi kellhom sal-2010 jew l-2011 biex imexxu bl-azzjoni. Wara dak iz-zmien l-atturi ma kienux ressqu xi atti gudizzjarji (art. 2128) biex jinterrompu l-preskrizzjoni hlief ghal protest fil-2015.

L-attur xehed ukoll li kien kellem lil Vella dwar il-hsara qabel fetah il-kawza kontra Konika fil-2003 imma dan ma riedx jaf. Ighid li ghalkemm l-assikurazzjoni kienet prezenti ghal-laqgha qatt ma saret offerta minghandhom, imbaghad wara li rebhu l-kawza, avvicina lil Vella fll-2008 biex ihallas tal-hsarat izda dan ma accettax. Ghalhekk l-attur iddecieda li jsewwi l-hsara huwa stess. Ghalhekk jekk il-Qorti toqghod fuq il-verzjoni tal-atturi, din tirrendi l-posizzjoni tal-atturi aghar ghax l-interruzzjoni tat-terminu kieku kienet tmur lura ghall-2003 u mhux 2008/2009. Inoltre l-attur xehed li ma kienet saret ebda offerta mill-assikurazzjoni dak iz-zmien ghalhekkk ma kien hemm ebda accettazzjoni tar-responsabilita li tinterrompi l-preskrizzjoni.

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti ma hemmx prova li wara l-2010 u 2011 l-konvenut kien rrinunzja ghaz-zmien preskrittiv invokat minnu f'dina l-kawza jew li t-terminu gie interrott.

Perkolazzjoni tal-ilma

*L-atturi jargumentaw li fil-kaz ta' perkolazzjoni ta' ilma t-terminu preskrittiv qatt ma jista' jinghad li ghadda (para 30 tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi). Saret referenza ghall-gurisprudenza fejn rizultat ta' hsarat konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma, gie ritenut li d-danni huma ta' natura kontinwa u li l-preskrizzjoni ma tibdiex tghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex tieqaf tkompli issir il-hsara (ara sentenzi **Joseph Abela v. Francis Cassar**, App 14/01/2002 u **Peter Paul Muscat et v. Peter Muscat Scerri et**, App 26/06/2009). Dan a bazi tal-principju contra non valentem non currit*

praescriptio, peress li huwa difficli ghad-danneggjat f'certu cirkostanzi sabiex japprezza l-gravita tal-problema.

Fil-fehma tal-Qorti pero' kull kaz ghandu l-fattispecie tieghu u l-principju jrid jigi stabbilit fuq dawn il-fatti ghax mhux l-istess jista' jinghad fejn il-hsarat huma manifestament vizibbli u jista' jigi determinat definittivament meta saret il-hsara. Hemm differenza bejn kaz fejn id-dannu difficilment jista' jigi skopert jew ma jistax jigi kristallizzat jew attribwit lil xi sors partikolari u kaz (bhal dak prezenti) fejn id-danni gew mikxufa mid-danneggjat u l-entita tal-hsara giet kristallizzata u definittivament attribwita ghal sors partikolari (ara d-diversi rapportipprezentati u l-istess hsieb fil-kaz ***John Cordina et vs Pirella Supermarkets Ltd et****, App 28/02/2020).*

Infatti l-atturi kienu jafu bil-hsarat fil-2001 tant li kellhom rapport tal-Perit C. Buhagiar; fil-2004 fejn kellhom rapport gudizzjarju fil-kawza quddiem il-Bord tal-Kera, u fil-2009 fejn l-atturi talbu ghal-rapport iehor li rega kkostata l-istess haga bhar-rapporti ta' qabel u kien hemm l-istess indikazzjonijiet ta' x'kellu jsir biex tigi riparata l-hsara. Fil-2009 l-atturi talbu lil Vella biex isewwi il-hsara li kienet ilha gejja mill-2001 skont rapport tal-2009 tal-Perit Papagorcopulo. Ghalkemm l-atturi kienu jafu sa mill-2001 li s-sors tal-hsara kienet gejja mill-fond ta' Vella, (kemm qabel il-kawza tal-Bord tal-Kera kif ukoll waqt il-kawza) huma ghazlu li ma jressqux azzjoni kontra l-konvenuti imma komplew bil-kawza kontra Konika biex jizgumbrawhom.

Illi ghalhekk l-azzjoni kontra l-konvenut Vella ma tistax tigi milqugha billi hija preskritta u ghalhekk l-eccezzjoni tal-konvenut qed tigi milqugha.

Kontumaci
L-azzjoni tressqet ukoll kontra l-mara ta' Vella, Marceline Vella, li pero baqghet kontumaci.

*Jigi rrilevat li ghalkemm il-konvenuta hija kontumaci, dan ma jfissirx li din hi xi forma ta' ammissjoni. Illi l-istitut tal-kontumacja ma jfissirx abbandun tal-kontestazzjoni. Ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci, dan ma jaghtix lok ghall-prezunzjoni tal-abbandun tal-ligi, ghad-difett ta' eccezzjonijiet legittimi, jew ghal adezjoni ghad-domanda. Il-gudikant ghandu jezamina jekk it-talba hix gustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut (****Giuseppe Wismayer vs Giovanni Magro****, 24/11/1934, Kollez. Vol XXIX, PIII, p35). Ladarba l-kontumacja ma tfissirx ammissjoni imma tfisser kontestazzjoni, l-attur xorta ghandu jipprova t-talbiet tieghu u l-premessi ghalihom (****Joseph Edmond sive Jesmond Mizzi vs Brian u Jeffrey J. Mizzi nomine****, App 27/03/1996).*

Id-decizjoni ta' din il-Qorti fir-rigward tal-eccezzjoni dwar preskrizzjoni sollevata mill-konvenut Francis Vella hija biss fil-konfront ta' Francis Vella u mhux favur il-konvenuta l-ohra li baqghet kontumaci u ma ressqet ebda eccezzjonijiet f'dan is-sens.

*Illi kif gie deciz fis-sentenza **Vivian Chairmaine Mizzi vs Carmel Mizzi** App 30/06/2004:*

> *Issa ghalkemm huwa minnu li l-preskrizzjoni tista` tigi sollevata u eccepita f'kull stadju tal-proceduri minghajr riserva – anke fl-istadju ta' l-appell – jigi rilevat li f'dawn il-proceduri l-konvenut appellant kien gie dikjarat kontumaci u l-eccezzjonijiet tieghu sfilzati. Isegwi li mhux permess ghall-konvenut li jressaq ebda eccezzjonji, inkluza dik tal-preskrizzjoni, ghax jekk dan isir l-istess konvenut jkun qieghed, b'dan il-mod, jissana l-posizzjoni tieghu ta' kontumaci. (Ara Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq vs Brian Mizzi et noe, App 27/03/1996 u Joseph Aquilina noe vs Lino Debono, App 07/10/1997).*

Inoltre lanqas il-Qorti ma tista taghti ex officio effett ghall-preskrizzjoni jekk dina ma tigix eccepita mill-parti interessata.

Il-gurisprudenza li tghallem illi "fis-sistema gudizzjarju taghna, il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta' ordni pubbliku. Dana billi bhala norma l-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet" (Edwin Grech vs Antida Saglimbene et, Kumm 09/04/1992).

L-istess jipprovvdi l-artikolu 2111 tal-Kodici Civili

> *Il-qorti ma tistax ex officio taghti effett ghall-preskrizzjoni, jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata.*

Fil-mertu tal-kaz in ezami jirrizulta mid-diversi rapport ezibiti li s-sors tal-hsarat kienet rikollegabbli ma' nuqqas fis-sistema tal-ilma tal-fond tal-konvenuti. Dan gie kostatat fir-rapport tal-perit nominat minn dina l-Qorti, il-Perit Borg Costanzi li kkonkludiet li:

1. Illi il-hsara strutturali, illi qeghda biss fiz-zona ta' hdejn ix-xaft u sottostanti il-bitha tal-intimati, hija kagun ta' perkolazzjoni ta' ilma u/jew dranagg mill-istess fond tal-intimati tul perijodu twil ta' snin. Illi sabiex tissolva il-problema, irid jinqala' l-madum kif ukoll is-servizzi li huma ghaddejjin mill-bitha sovrastanti. Qabel ma jsir dan, iridu jsiru testijiet minn kumpanija specjalizata sabiex jekk hemm xi leakages anke fil-kamra tal-banju stess dawn jigu identifikati qabel ma jinqala' kollox

Illi wara li jinqala' l-madum, irid jigi iccekkjat il-qlib u il-waterproofing u jekk ikun hemm il-bzonn, isiru mill-gdid. Illi qabel ma jsiru t-tiswija mas-saqaf u mat-travi tal-garaxx iridu jsiru testijiet sabiex isir studju fuq is-sahha tal-konkos u l-effett tal-ilma fuqu u fuq il-hadid. Illi il-hitan u l-art tax-xaft iridu jitnadfu u kull fil irid jintela bir-ramel u bis-siment wara illi ma jkunx hemm iktar ilma illi qed jiskula u wara illi jkun nixef il-hajt.

2. Illi wara li jkun hemm ir-rizultat tat-testijiet, l-esponenti tkun f'posizzjoni illi taghti r-rakommandazzjonijiet taghha ghat-tiswija tal-istruttura. It-testijiet huma mehtiega ghaliex is-saqaf in kwistjoni ilu

espost ghad-danni ghal diversi snin u qabel ma jsiru tiswijiet lokalizzati jrid jkun hemm studju xjentifiku u iktar osservazzjonijiet fuq is-sit.

3. Ghal dan ir-ragunijiet hija fl-opinjoni tal-esponenti illi l-ewwel talba tar-rikorrenti illi l-intimati huma responsabbli ghall-hsara li rrizulta u li ghada qed tirrizulta fis-saqaf u t-travi tal-garaxx, kif ukoll kwalunkwe danni konsegwenzjali u dan minhabba perkolazzjoni ta' ilma jew dranagg mill-fond sovrastanti tal-intimati ghandha tkun milqugha.

4. Illi l-esponenti, filwaqt illi taqbel mal-istima tal-perit Papagorpoculo ta' €17,877.00, tiddikjara illi sakemm ma jsirux testijiet fuq is-servizzi fil-kamra tal-banju u fuq l-istruttura, ic-cifra finali ma tistax tigi konluza ghaliex jista' jkun illi x-xogholijiet necessarji jistghu jistghu jkunu iktar estensivi.

Il-Qorti tosserva li bhal kull prova ohra, rapport ta' perit tekniku hu kontrollabbli mill-gudikant u Qorti m'ghandha l-ebda obbligu li taddotta l-fehma espressa mill-perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha. Hu maghruf ukoll pero li fi kwistjonijiet ta' natura teknika Qorti ma ghandhix facilment tiskarta l-opinjoni espressa minnu. F'cirkostanzi simili sabiex tiskarta tali fehema, "Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika" (C. Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat, App 1967, Vol.LI.I.390).

Il-Qorti taqbel mal-konkluzzjonijiet tal-Perit tekniku li wara kollox huma konfortati mir-rapporti precedenti ezibiti.

Illi ghalhekk l-ewwel talba ghandha tiltlaqa' fil-konfront tal-konvenuta Marceline Vella kif ukoll t-talbiet l-ohrajn li huma konsegwenzjali.

Rizarciment tad-danni
L-atturi llimitaw it-tieni talba taghhom ghad-danni strutturali fil-proprjeta taghhom (para 21 nota attrici fol. 174).

Jirrizulta li l-konvenuti kienu bieghu l-fond taghhom f'Novembru 2017. L-atturi kienu rtiraw ir-raba` talba fejn kienu talbu li l-konvenuti jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali fil-post u fin-nuqqas jaghmluhom huma. It-talbiet li baqa' ghalhekk huma ghal likwidazzjoni u kunndanna ghal hlas tad-danni likwidati.

Il-Perit nominat minn dina l-Qorti qablet mal-istima tal-perit Papagorpoculo ta' €17,877.00 bhala hsarat ghalkemm qalet li jista' jkun hemm spejjez ulterjuri meta jkun qed isiru ix-xoghlijiet rimedjali.

Dawn id-danni trid taghmel tajjeb ghalihom il-konvenuta billi l-konvenuti huma mizzewgin u ma hemm xejn fl-atti li tmur kontra l-prezunzjoni li bejniethom tapplika l-komunjoni tal-akkwisti u in forza tal-artikolu 1327(f) dan id-dejn hu a karigu tal-komunjoni tal-akkwisti."

L-Appell

7. Il-konvenuta Marcelline Vella appellat. L-ilmenti tagħha huma:

(i) illi bl-akkoljiment tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni favur il-konvenut, hija kellha tiġi kkundannata biss tħallas is-sehem tagħha mid-dejn, u mhux id-dejn intier;

(ii) illi l-ewwel Qorti żbaljat meta laqgħat l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, peress li m'għaddiex iż-żmien meħtieġ; u

(iii) illi l-ewwel Qorti injorat is-sottomissjonijiet tagħha dwar l-effett tal-għarfien tad-dejn da parti tagħha fuq il-preskrizzjoni.

8. Talbet għalhekk lil din il-Qorti:

> *"tħassar, tikkanċella u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ... u:*
>
> *(i) tilqa' l-ewwel tlett talbiet tal-atturi fil-konfront tal-konvenuti solidament, previa r-riġett tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut;*
>
> *jew*
>
> *(ii) alternattivament, f' każ li tiġi kkonfermata s-sentenza appellata sa fejn ġiet akkolta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, tbiddel is-sentenza appellata billi tnaqqas l-ammont li għalih ġiet ikkundanndata l-konvenuta għas-somma ta' tmint elef disa' mija tmienja u tletin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€8,938.50),*
>
> *u dan bl-ispejjeż taż-żewġt istanzi kontra l-appellati."*

9. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fl-14 ta' Jannar 2021, l-atturi wieġbu illi:

"l-appell għandu jiġi milqugħ limitatament fir-rigward tal-ewwel talba appellanta u miċħud limitatament fir-rigward tat-tieni talba appellanta."

10. Il-konvenut Francis Vella min-naħa tiegħu wieġeb illi:

"dana l-appell għandu jiġi sfilzat u s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-10 ta' Diċembru, 2020, għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha minn dina 'l wisq Onorabbli Qorti tal-Appell, bl-ispejjeż doppju kontra l-Appellanti għal dana l-Appell tagħha tabilħaqq frivolu u vessatorju, intiż biss biex jaħli l-ħin prezzjuż tal-Qorti iżda bl-objettiv diga imfisser hawn fuq ...'

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

11. L-<u>ewwel aggravju</u> tal-konvenuta huwa illi bl-akkoljiment tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni favur il-konvenut, hija kellha tiġi kkundannata biss tħallas is-sehem tagħha mid-dejn, u mhux id-dejn intier. Targumenta illi, kuntrarjament għal dak deċiż mill-ewwel Qorti, ladarba l-pretensjoni tal-atturi fil-konfront tal-konvenut l-ieħor ġiet dikjarata preskritta, hija m'għandha l-ebda dritt ta' rigress kontrih. Tinsisti li kienu l-kredituri (ossija l-atturi) li ppreġudikaw id-dritt tagħhom li jiġbru sehem il-konvenut, u għalhekk issa ma jistgħux jirkupraw dak is-sehem mingħandha:

"12. ... id-dritt tal-konvenuta jitwieled mal-ħlas li hija tagħmel tad-dejn sħiħ, u ċjoe kemm ta' sehemha u kemm ta' sehem il-konvenut. Bil-ħlas tad-dejn tal-konvenut, iseħħ ukoll – apparti t-tnissil ta' l-azzjoni ta' rigress – is-surrogazzjoni fid-drittijiet ta' l-atturi kontra l-konvenut. Issa la darba dawk id-drittijiet kontra l-konvenut ġew dikjarati preskritti, mela allura m' hemmx drittijiet li fihom tista' tiġi surrogata l-konvenuta, u għalhekk, il-konvenuta se tispiċċa kompletament sprovvista minn dritt jew azzjoni kontra l-konvenut għall-ħlas lura tas-sehem tiegħu mid-dejn.

13. Din is-sitwazzjoni hija analoga, u kwindi ekwiparabbli, mas-sitwazzjoni fejn kreditur ta' żewġ debituri solidali jaħfer id-dejn lil wieħed minn dawk id-debituri. F' tali każ, mhux biss tispiċċa s-solidalità, imma jiġi estint ukoll nofs dak id-dejn, u ċjoe s-sehem ta' dak id-debitur li jkun

> *maħfur. Pero huwa ċert li l-kreditur ma jżommx id-dritt li jitlob il-ħlas tad-dejn kollu mingħand id-debitur l-ieħor!*
>
> *14. La l-kreditur ikun, b' xi mod, ippreġudika d-dritt tal-kondebitur li jeżerċita l-azzjoni ta' rigress kontra xi wieħed jew aktar mill-kondebituri l-oħrajn, għandu jkun dak il-kreditur li jbati l-konsegwenzi"*

12. Mill-provi jirriżulta:

i. il-konvenuti żżewġu fis-7 ta' Mejju 1974[4];

ii. fis-17 ta' Settembru 1980 xtraw il-fond Albatross,[5] li eventwalment sar il-post ta' residenza;[6]

iii. b'sentenza tal-10 ta' Gunju, 2014 ġiet terminata l-komunjoni tal-akkwisti;[7]

iv. fis-17 ta' Lulju 2015 l-atturi fetħu l-kawża;

v. il-konvenuti sseparaw b'sentenza tal-24 ta' Frar 2016 fejn *inter alia* l-Qorti ordnat li l-fond jinbiegħ u r-rikavat jinqasam bejn il-partijiet;

vi. permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Novembru 2017, il-konvenuti biegħu l-maisonette[8] *inter alia* soġġett għas-segwenti kondizzjoni:

> *"il-Bejjiegħa qegħdin jinfurmaw lill-Kumpraturi li tinsab kawża pendenti fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Anthony Gatt et vs Francis Vella dwar l-immobbli in vendita. U dwar l-istess kawża, il-Kumpraturi jaqblu li f' każ li l-Bejjiegħa jiġu ordnati li jeżegwixxu xi xogħlijiet, dawn jiġu eżegwiti a spejjeż tal-Bejjiegħa skond ma tiddeċiedi l-Qorti u l-Kumpraturi jintrabtu li jagħtu aċċess opportun għall-istess xogħlijiet. Il-Kumpraturi qegħdin jintrabtu illi, fir-rgiward ta' l-ispare bathroom, ossia ensuite, konfinanti mas-shaft, huma m'għandhomx iwettqu benefikati jew rinnovazzjonijiet, qabel ma tiġi diviża l-kawża fuq imsemmija fl-ewwel istanza b' dan illi f' każ ta' xogħlijiet rimedjali, urġenti, il-kumpraturi jkollhom id-dritt li jeżegwixxu l-istess f' kull żmien."*

---

[4] Sentenza 203/2012 RGM tal-24 ta' Frar 2016
[5] Fol. 408
[6] Fol. 390
[7] Fol. 27 et seq
[8] Fol. 200 et seq

13. Id-danni reklamati mill-atturi jmorru lura għas-sena 2001.[9] Danni li mbagħad komplew jiżdiedu u jiggravaw maż-żmien (ara *inter alia* r-rapporti peritali tal-2004[10] u tal-2009[11]). Żmien allura meta l-konvenuti kellhom il-komunjoni tal-akkwisti.

14. Bl-artikolu 1327(f) tal-Kodiċi Ċivili,[12] id-dejn hu tal-komunjoni u għalhekk il-konvenuti huma solidalment responsabbli għalih.

15. Għalhekk tiċħad l-ewwel aggravju.

16. Fit-tieni aggravju l-konvenuta ssostni li l-Ewwel Qorti żbaljat meta laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Targumenta li f'dan il-każ il-fonti tad-danni ma tneħħietx u b'hekk il-ħsara kompliet isseħħ. Skontha allura, it-terminu mogħti bil-liġi lill-atturi biex jipproċedu b'din il-kawża għad-danni baqa' jiġġedded maż-żmien bil-konsegwenza li ma laħaqx iddekorra meta saret din il-kawża.

17. Fl-2016 il-konvenut xehed[13] illi madwar 25 sena qabel (allura l-1991) l-inkwilin tal-garaxx (Konika) kien avżah li kien nieżel ilma mal-ħajt tas-*shaft.* B'hekk induna li kienet marritlu kanna tal-ilma taħt il-madum tal-kamra tal-banju u kien irranġaha mill-ewwel. Igħid imbagħad li disa'

---

[9] Fol. 10
[10] Fol. 16
[11] Fol. 6
[12] *"... il-beni li jkunu parti mill-komunjoni tal-akkwisti jbatu biss id-djun li ġejjin:*
...
(f) kull dejn jew indennizz dovut bħala rimedju ċivili minn xi waħda mill-partijiet fiż-żwieġ meta dak l-indennizz ma jkunx dovut bħala rimedju ċivili dwar reat li jkun sar bir-rieda."
[13] Fol. 391

snin wara li sewwa (allura s-sena 2000) l-atturi qalulu li s-saqaf tal-garaxx kellu xi ħsara iżda din kienet minima u l-assigurazzjoni tiegħu kienet lesta tħallas. Madanakollu tiswijiet ma sarux għaliex l-inkwilina (Konika) ma neħħietx l-affarijiet li kellha maħżuna f'dik il-parti tal-garaxx fejn riedu jsiru t-tiswijiet u hemmhekk bdiet il-kawża bejn l-atturi u l-inkwilina. Jgħid imbagħad li ħmistax-il sena wara li kien sewwa l-kanna (allura 2006) l-atturi wrewh il-ħsarat fil-garaxx. Skontu, ftit żmien qabel kien leħaq bidel il-kamra tal-banju sħiħa, bl-art b'kollox[14] madanakollu l-irċevuti relattivi minnu eżebiti huma lkoll tas-sena 1998.[15] Il-konvenut jeskludi li huwa responsabbli għad-danni reklamati mill-atturi u jsostni li f'kull każ il-pretensjoni tagħhom hija preskritta.

18. Fir-rikors maħluf l-atturi qalu li ilhom isofru ħsarat strutturali fil-garaxx '*għal numru kbir ta' snin'* għaliex:

> *"mill-fond tal-intimati, senjatament mill-bitha tal-istess fond, ilu ghal numru kbir ta' snin jipperkola ilma u/jew dranagg ghal gewwa l-fond tar-rikorrenti, bil-konsegwenza illi irrizultat u ghadha qed tirrizulta hsara, inkluz strutturali, fis-saqaf tal-fond tar-rikorrenti u fit-travi tal-konkos, liema hsara giet ikkonstata minn diversi periti inkluz Periti Arkitetti nkarigati mir-rikorrenti, u dan kif jirrizulta minn rapporti mhejjija minnhom (ara Dok. A, B u C)"*

19. Fost l-imsemmija dokumenti hemm:

i. Rapport tal-perit Charles Buhagiar fl-2001 li fil-garaxx tal-atturi:

> *"part of the reinforced concrete slab of the ceiling as well as two reinforced concrete beams have cracked and the concrete is falling off*

---

[14] Fol. 391 et seq

[15] Fol. 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 403,

> *... all due to water penetration from the internal yard"*[16] [mill-fond sovrastanti];

ii. Rapport li sar fl-2004 mill-periti tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera f'proċeduri ta' żgumbrament li l-atturi kienu fetħu kontra l-inkwilini ta' dak iż-żmien[17]. Il-periti tekniċi tal-Bord irrelataw illi fil-garaxx tal-atturi osservaw:

> *"ħsara u tfaqqiegħ fil-konkos u fir-rinforz ta' l-istess konkos tas-saqaf, u fejn hemm żewġ travi tal-konkos primarji traversali filmkien mas-slab tal-konkos ta' bejniethom (intermedjarja) għandha tfaqqiegħ sostanzjali fil-konkos (concrete spalling) flimkien ma' xibka u vireg miksijin bis-sadid kawżat minn leakage"*[18];

iii. Rapport tal-perit John Papagiorcopulo tal-2009[19] li fil-garaxx:

> *"the reinforced concrete slabs and two reinforced concrete beams, adjoining the centrally located small service shaft along the left hand side party wall, are showing serious and dangerous signs of 'spalling' of the concrete, as well as cracks, apart from corrosion of the reinforcement ... it is my considered opinion that the resultant serious and dangerous damages to the slabs and beams in the garage/warehouse are a direct result of the poor construction / detailing of finishes in the yard directly above the maisonette named 'Albatros' ... in particular the fact that there exists a poorly built and detailed drainage inspection chamber plus gully; in addition to the manner of use and detailing of the yard itself. The drainage inspection chamber and gully MUST be removed and demolished completely and re-routing of services has to occur such that such a scenario is removed in total from its direct affects onto the garage/warehouse slab."*

20. Fl-affidavit[20] l-attur Anthony Gatt qal li fl-2009 kienu għaddew ir-rapport lill-konvenuti u dawn tal-aħħar qalulhom li għamlu x-xogħlijiet rimedjali kollha. Kienu jafu però li kull ma għamlu l-konvenuti kien li

[16] Fol. 10
[17] Rik. Nru. 18/2003 JC
[18] Fol. 16
[19] Fol. 6 et seq
[20] Fol. 47 et seq

neħħew l-*inspection chamber*. Xogħlijiet oħra fil-bitħa tagħhom ma sarux. Jgħid illi wkoll li kien talab lill-konvenuti jirranġaw id-danni fil-garaxx / maħżen tagħhom iżda l-konvenut qallu li ma fadallux flus iżjed. Għalhekk, biex jevitaw li jerġgħu jidħlu l-Qorti[21], l-atturi kienu sewwew id-danni fil-garaxx għas-spejjeż tagħhom, xogħol li sar minn ċertu Alfred Galea bi spiża ta' €1,500. Imbagħad, għall-perjodu pjuttost twil ma nnutaw l-ebda ħsara u assumew li l-problema kollha kienet mill-*ispection chamber*.

21. Ġara iżda li fl-2015, inkwilini oħra fil-garaxx infurmawhom bi ħsarat.[22] Skont l-attur Anthony Gatt, din id-darba l-ħsarat kienu akbar minn qabel u feġġew f'postijiet ġodda.[23] Filwaqt li kkonċeda li dawn il-ħsarat bdew fiż-żmien meta Konika kien għadu kerrej, qal li żdiedu maż-żmien għaliex "*ta' fuq ma ħax ħsieb it-tiswijiet sewwa".*[24] Għalhekk reġgħu nkarigaw lill-perit John Papagiorcopulo li b'rapport tal-31 ta' Jannar 2015[25] ikkonstata illi:

> *"since the inspections carried out in 2009, occupants/owners above at the first floor maisonette No. 162, named 'Albatros', have in fact carried out only some of the works which were indicated to them, which as claimed by my clients included only some drainage / pipeworks.*
>
> *...*
>
> *Clients have also claimed that making good/plastering and painting works were carried out with adequate and suitable repair materials some years back, and failure as described above has re-occurred.*

[21] Fol. 547
[22] Fol. 47 et seq
[23] Fol. 458
[24] Fol. 548, ara wkoll ix-xhieda tiegħu a fol. 588
[25] Fol. 8 et seq

...

The damages now are more serious in nature than when indicated some six years ago, and this apart from the health considerations since it is my opinion that this in contravention of sanitary requirements.

The damages resulting in the garage/warehouse ... are structural in nature and if not addressed immediately, the 'spalling' of concrete and corrosion of the reinforcement will most definitely increase in the remedial works necessary, and may effecitvely result in a dangerous scenario to life and limb...".

22. Skont il-perit Mark Arrigo f'rapport tal-2015 fuq inkarigu tal-konvenut,

"... it is clear that the damage to the concrete structure exists ... The damaged areas are extensive and include damage to concrete down-stand beams as well as to concrete slabs.

It was noted that the damaged areas below coincide with an internal yard/ shaft above, and hence, as is typically the case, the most probably cause of the damage may be attributed to water seepage from this area above.

The yard above was also inspected and appeared to be dry ... No signs of moisture could be observed in the walls of the maisonette above during visual inspection.

It was reported that the concrete areas below were already repaired in the past ... these areas appear to have 'spalled' again ... No clear fresh signs of moisture or wet patches in the ceilings were noted during this inspection so the seepage problem seems to have been addressed."[26]

23. Madankollu l-atturi ma qablux mar-rapport tal-perit Arrigo[27] u fetħu l-kawża.

[26] Fol. 11
[27] Fol. 50

24. Fl-20 ta' Settembru 2016, jiġifieri fil-mori tal-kawża, il-perit Papagiorcopulo reġa' rrelata illi:

> *"The central courtyard of the first floor maisonette ... is AGAIN causing serious damage to the structural support structure namely the beams as well as the reinforced concrete slabs. This is evident since as claimed by my clients, although remedial works to the underside of the beams and slabs had been taken in hand since January 2015, we are again witnessing serious signs of rainwater and/or drainage seepage from the above central yard ... and which seems to be spreading...*
>
> *...*
>
> *The estimate of works that are anticipated to be taken in hand include:*
>
> - *remedial works in the garage/warehouse ...*
> - *remedial works in the maisonette directly above ...*
>
> *All the above works are estimated to cost **€15,150.00** excluding VAT, ie **€17, 877.00** including VAT"*[28]

25. Il-perit Arrigo, li reġa' spezzjona l-fond f'Novembru 2016, kien iżda tal-fehma li ma kienx hemm sinjali ta' umdità fil-ħitan tal-*maisonette* u rrakkomanda biss illi '*any open joints or defects in plastering on the outer side of the party wall and in the shaft are repaired."*[29]

26. Il-pert tekniku Elena Borg Costanzi ppreżentat ir-relazzjoni tagħha fid-29 ta' Lulju 2020[30] fejn *inter alia* qalet '*peress illi l-perkolazzjoni tal-ilma ma' waqafx, lanqas ma waqfet il-ħsara."*[31] Ikkonkludiet illi *"l-intimati huma responsabbli għall-ħsara li rriżulta u li għadha qed tirriżulta fis-saqaf u t-travi tal-garaxx, kif ukoll kwalunkwe danni konsegwenzjali u dan*

[28] Fol. 77 et seq. / 439 et seq
[29] Fol. 108
[30] Fol. 237 et seq
[31] Fol. 252

minħabba perkolazzjoni ta' ilma jew drenaġġ mill-fond sovrastanti tal-intimati" u li sabiex tissolva l-problema jridu jsiru diversi xogħlijiet kemm fil-*maisonette* u kif ukoll fil-garaxx. Tgħid li filwaqt li taqbel mal-istima tal-perit Papagiorcopulo fis-somma ta' €17,877.00, sakemm ma jsirux testijiet fuq is-servizzi tal-kamra tal-banju tal-*maisonette* u fuq l-istruttura, iċ-ċifra finali ma tistax tkun determinata.

27. Isegwi minn dan kollu illi għalkemm il-ħsarat kienu diġà estensivi fl-2009 (ara r-ritratti eżebiti mill-atturi[32] u mix-xhud Alfred Galea[33]), il-ħsara ma waqfitx hemm. Dan billi, għalkemm il-konvenuti kienu ġew avżati biha, u sostnew li għamlu t-tiswijiet[34] (filwaqt li l-atturi nkarigaw lil ċertu Alfred Galea[35] sabiex jirranġa l-garaxx) x'aktarx li l-perkolazzjoni tal-ilma kompliet matul is-snin u żdiedet il-ħsara.

28. Stabbilit dan, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tirnexxi. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għall-ġurisprudenza (ara per eżempju sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Maria Romana Dalpane nomine vs Joe Farrugia et** tal-15 ta' Novembru, 2023 u s-sentenzi li jissemmew fiha).

29. Għalhekk tilqa' t-tieni aggravju tal-konvenuta.

[32] Fol. 360 et seq
[33] Fol. 372
[34] Fol. 349
[35] Ara x-xhieda tiegħu a fol. 353

30. Dan jorbot mat-tielet aggravju tal-konvenuta fejn hija ssostni illi, b' applikazzjoni tal-artikolu 1100 tal-Kap. 16, l-aċċettazzjoni tad-dejn da parti tagħha tikser il-preskrizzjoni għall-konvenut żewġha ukoll.

> *"1100. L-aċċettazzjoni tad-dejn minn wieħed mid-debituri insolidum, u kull att ieħor li jikser il-preskrizzjoni għall-wieħed minn dawk id-debituri, jikser il-preskrizzjoni wkoll għad-debituri l-oħra u għall-werrieta tagħhom."*

31. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuta filwaqt li għamlet referenza għal dik id-disposizzjoni qalet li wkoll permezz ta' dik in-nota, *"21..... qed tagħraf il-pretensjoni tal-atturi (kif dejjem għamlet), u b'hekk ukoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenut titlef is-saħħa tagħha"*.[36]

32. B'applikazzjoni ta' dik id-disposizzjoni għall-posizzjoni li ħadet il-konvenuta, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kellha tiġi miċħuda.

33. Għalhekk tilqa' wkoll it-tielet aggravju tal-konvenuta.

34. Dwar il-meritu diġà hemm is-sentenza appellata li hi ġudikat fil-konfront tal-konvenuta. Apparti dan m'hemmx x'jingħad iktar minn dak li qalet l-Ewwel Qorti, li korrettement ibbażat id-deċiżjoni fuq il-konsiderazzjonijiet li għamlet il-perit tekniku fir-rapport. Mill-provi hu ċar kristall li l-ħsara li sofrew l-atturi fil-garaxx kienet kaġunata minn perkolazzjoni ta' ilma mid-dar tal-konvenuti.

[36] Fol. 728.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell ta' Marcelline Vella u tvarja s-sentenza appellata tal-10 ta' Diċembru 2020 billi:-

i) Tħassarha fejn laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fil-konfront tal-konvenut Francis Vella u minflok tiċħad l-istess eċċezzjoni; u

ii) Tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-meritu tal-konvenut u tilqa' l-ewwel tliet talbiet fil-konfront tiegħu u solidalment mal-konvenuta tikkundannah iħallas lill-atturi s-somma ta' sbatax-il elf tmien mija u sebgħa u sebgħin ewro (€17,877).

Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li l-ispejjeż tal-ewwel sentenza huma wkoll a karigu taż-żewġ konvenuti li però għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż rispettivi tagħhom. Spejjeż tal-appell huma a karigu tal-konvenut biss.

Giannino Caruana Demajo President	Joseph R. Micallef Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss