MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2010

Citazzjoni Numru. 168/2007

Il-Bajja Limited (C29707)

kontra

Inna Korelova in rapprezentanza ta` Malta, Russian Boarding School, u l-istess Russian Boarding School u b`digriet tal-15 ta' Marzu 2010 giet kjamata fil-kawza l-kumpannija Russian Boarding Upbringing and Education Centre Limited (C25671)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat presentat fil-15 ta' Frar 2007 li jaqra hekk –

1. Illi s-socjeta' esponenti hija proprjetarja ta' blokk ta' appartamenti u garaxxijiet sottostanti, fi Triq il-Gandoffli, Marsaskala, liema proprjeta' hija adjacenti ghal Malta Crown, Russian Boarding School ;

2. Illi ricentement, kien hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-hajt komuni li jiddividi l-proprjeta' ta' l-esponenti minn dik tal-Malta Crown Russian Boarding School, liema perkolazzjoni ta' ilma kkawzat diversi hsarat u danni fil-proprjeta' ta' l-esponenti ;

3. Illi din il-perkolazzjoni ta' ilma mill-hajt komuni li jiddividi l-proprjeta' ta' l-esponenti minn dik tal-Malta Crown Russian Boarding School, qieghda tohloq diversi hsarat u danni fil-proprjeta' ta' l-esponenti, u dan kif evidenzjat minn rapport peritali redatt mill-Perit Tancred Mifsud, hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'A' ;

4. Illi apparti l-hsarat strutturali li l-esponenti sofriet fil-proprjeta' taghha minhabba din il-perkolazzjoni ta' l-ilma, l-esponenti sofriet danni ohra, li jinkludu thassir ta' konvenju ma' terzi, minhabba l-hsarat u danni kkawzati mill-istess perkolazzjoni ta' ilma;

5. Illi ghalkemm interpellati ghal diversi drabi ghal likwidazzjoni u hlas tal-hsarat u danni kkagunati, l-intimati baqghu inadempjenti ;

6. Illi l-esponenti Santino Gauci, jaf personalment bil-fatti hekk dikjarati, u debitament enumerati.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti :

a) Tiddikjara lill-konvenuti unikament responsabbli ghall-hsarat u danni strutturali fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici fi Triq il-Gandoffli, Marsaskala, b'konsegwenza tal-perkolazzjoni ta' l-ilma fil-hajt divizorju, liema perkolazzjoni ta' ilma, hija emanenti mill-proprjeta' tal-konvenuti ;

b) Tillikwida occorrendo bl-opera ta' periti nominandi ghal dan l-iskop, l-istess danni u hsarat ikkagunati fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici ;

c) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni u hsarat, lis-socjeta' attrici ;

d) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit mill-Qorti, iwettqu dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali fil-hajt divizorju, u dan taht is-supervizjoni ta' perit arkitett nominat mill-Qorti ghal dan l-iskop ;

e) Fin-nuqqas, tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega u rimedjali, unikament a spejjez tal-konvenuti, sabiex ma jkunx hemm aktar perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjeta' tas-socjeta' attrici ;

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk ta' l-ittra gudizzjarja datata 22 ta' Dicembru 2006, kontra l-konvenuti illi huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista ta' xhieda ndikati mill-kumpannija attrici u l-elenku tad-dokumenti esebiti.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-2 ta’ April 2007 fejn, wara li semghet ix-xhieda ta` Inna Korelova ghall-fini tal-gustifikazzjoni tal-kontumacja, laqghet it-talba taghha u akkordatilha zmien ghoxrin (20) jum sabiex tipprezenta l-eccezzjonijiet.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta prezentata fid-19 ta’ April 2007 li taqra hekk:-

Illi preliminarjament, l-esponenti m’hijiex il-legittima kontradittrici f’din il-kawza stante li m’ghandhiex ir-rappresentanza ta’ “Malta Crown” u r-“Russian Boarding School” kif citata.

Illi preliminarjament ukoll, ma tesisitix entita’ bl-isem Russian Boarding School.

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante inter alia illi l-esponenti ma hija bl-ebda mod responsabbli ghall-allegati danni fil-proprjeta’ tar-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenuta.

Rat li fl-udjenza tat-8 ta’ Ottubru 2007 (fol 28) din il-Qorti diversament presjeduta kienet ipprovdiet li kellhom jinstemghu l-provi tal-konvenuti dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tad-9 ta’ Jannar 2008 (fol 30) fejn hatret lill-AIC Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku sabiex jezamina n-natura

tal-hsara sofferta mis-socjeta` attrici u jaghmel stima tal-istess. Il-perit inghata wkoll l-inkariku li jisma` xhieda ghal dak l-iskop.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku (fol 48 sa 92) li kienet prezentata fit-2 ta' Marzu 2009 u mahlufa fl-udjenza tal-1 ta' Gunju 2009 (fol 47).

Rat il-verbal tad-difensur tal-kumpannija attrici fl-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2009 (fol 94) fejn irrimettiet ruhha ghar-rapport peritali.

Rat il-verbal tad-difensur tal-konvenuti fl-udjenza tal-24 ta' Novembru 2009 (fol 95) fejn b`riferenza ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari, iddikjarat li kienet qeghda tirrimetti ruhha ghall-provi li kienu diga` tressqu quddiem il-perit tekniku.

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti kif presjeduta fl-istess udjenza (fol 95) fejn iddikjarat maghluq l-istadju tal-provi tal-partijiet kemm dwar l-eccezzjonijiet preliminari kif ukoll fil-mertu.

Rat id-digriet taghha tal-15 ta' Marzu 2010 (fol 115 – 116) fejn laqghet it-talba tal-kumpannija attrici ghall-kjamata fil-kawza tal-kumpannija Russian Boarding Upbringing and Education Centre Limited (C25671).

Rat ir-risposta mahlufa tal-kjamata fil-kawza prezentata fil-21 ta` April 2010 li taqra hekk –

Illi preliminarjament, l-azzjoni kontra s-socjeta' esponenti hija preskritta stante l-iskadenza ta' perjodu ta' sentejn u dan ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante inter alia illi l-esponenti ma hija bl-ebda mod responsabbli ghall-allegati danni fil-proprjeta' tar-rikorrenti ;

Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, is-socjeta' attrici hija responsabbli ghal danni illi saru fil-proprjeta' minnha kostruwita u dan stante negligenza, imperizja u nuqqas ta' prekawzjonijiet mehtiega, qabel u waqt il-prosegwiment tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kjamata in kawza.

Qieset bir-reqqa l-provi li tressqu quddiem il-perit tekniku, l-affidavit ta` Carmen Tonna (fol 32-33), l-affidavit ta` Natalia Camilleri (fol 129) u l-kontroezami taghha (fol 135 sa 138), u x-xhieda ta` Andrew Schembri bhala rappresentant tal-Malta Financial Services Authority (fol 174 sa 177).

Rat l-atti tal-kawza.

Rat id-digriet taghha tat-8 ta' Lulju 2010 (fol 141A - 141B) fejn, wara li semghet lid-difensuri tal-partijiet jiddikjaraw li ma kellhomx aktar provi xi jressqu nkluz dwar l-eccezzjoni tal-prekrizzjoni sollevata mill-kjamata fil-kawza, halliet il-kawza ghas-sentenza dwar l-eccezzjonijiet preliminari nkluza l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u dwar il-mertu ghat-28 ta' Ottubru 2010.

Rat id-digriet taghha tal-20 ta' Settembru 2010 (fol 178) fejn irrikjamat il-kawza ghall-udjenza tal-lum sabiex taghti s-sentenza llum.

Ikkunsidrat :

Ikun opportun jekk din il-Qorti tqis l-ewwel l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti u l-eccezzjoni preliminari tal-kjamata fil-kawza qabel tghaddi, jekk ikun il-kaz, sabiex tikkunsidra l-mertu tal-kawza.

L-Eccezzjonijiet Preliminari

I. Tal-konvenuti

Fl-ewwel lok, il-konvenuta Inna Korelova tghid li ma tirrapprezentax lil *Malta Crown* u *Russian Boarding School* u ghalhekk ma tistax tkun il-legittima kontradittrici tal-kumpannija attrici.

Fit-tieni lok, huwa eccepit li ma tezistix entita' bl-isem *Russian Boarding School*.

Fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti u ta` dikjarazzjonijiet maghmula mill-partijiet, din il-Qorti tghid hekk –

1) Carmen Tonna (fol 32) xehdet li kienet impjegata tal-kumpannija Russian Boarding and Upbringing Education Limited.

2) Ix-xhieda Francis Fenech (fol 77) u Perit Tancred Mifsud (fol 78) jirreferu ghar-*Russi* tal-ewwel u

Malta Crown School it-tieni bhala l-persuni li kellhom f`idejhom il-bini mnejn kien qieghed jipperkola l-ilma ghal gol-bini tal-kumpannija attrici.

3) Ma jirrizultax mix-xhieda quddiem il-perit tekniku tal-konvenuta (fol 51) ta` Gergana Filipova (fol 51) u ta` Nikolay Prorletov (fol 52) min kien responsabbli ghall-bini li l-kumpannija attrici kienet qeghda tallega li kien gej l-ilma ghal gol-propjeta` taghha.

4) Il-konvenuta kkonfermat iz-zewg eccezzjonijiet preliminari bil-gurament.

5) Fl-affidavit taghha (fol 129) Natalia Camilleri, filwaqt li tikkonferma li l-bini mnejn kien allegat li gej l-ilma kien jintuza bhala skola gestita mill-kumpannija Russian Boarding Upbringing and Education Centre Limited, tghid li *Malta Crown* u *Russian Boarding School* kienu entitajiet inezistenti.

6) Dak li rrizulta fiz-zewg paragrafi precedenti mhux biss ma kienx kontradett mill-kumpannija attrici izda addirittura ammess jew accettat minnha fir-rikors taghha tad-29 ta' Jannar 2010 (fol 103) meta tghid hekk - *l-esponenti waslet ghall-kumpannija Russian Boarding Upbringing and Education Centre (C25671)* ***liema kumpannija hija l-kumpannija responsabbli fil-vertenza bejn il-partijiet*** .

Ghalhekk din il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

II. Tal-Kjamata fil-Kawza

Din tal-lum kienet kawza ghal danni naxxenti minn allegata *culpa aquiliana* subiti mill-kumpannija attrici fil-propjeta` taghha bhala konsegwenza ta` perkolazzjoni ta' ilma allegatament provenjenti mill-proprjeta' tal-kjamata fil-kawza.

Abbazi tal-provi akkwiziti, johrog dan il-kwadru ta` fatti :-

1) Is-socjeta' attrici qeghda tghid illi mill-hajt illi jifred il-proprjeta' taghha minn dik tal-konvenuta nomine kien qieghed jipperkola ilma illi ghamel diversi hsarat ghad-dannu taghha. Il-bini adjacenti li kienet skola jinkludi *deck area* bis-*swimming pool*. Din il-parti tinsab qrib l-appogg mal-bini tas-socjeta` attrici. Din qeghda tallega illi l-ilma li jkun fih dak il-pool jipperkola ghal gewwa l-bini taghha, precizament fil-*garages* li huma taht il-livell tat-triq u li jmissu mal-hajt ta' l-appogg ta` qrib l-istess swimmiing pool.

2) Irrizulta li l-ewwel ma nbniet kienet il-proprjeta' l-ohra mhux tal-kumpannija attrici. Meta kienet qeghda tinbena l-proprjeta' tas-socjeta' attrici, ma kienx hemm problemi ta' dhul ta` ilma izda il-problema tal-perkolazzjoni ta' l-ilma fegghet ftit taz-zmien wara (ara x-xhieda tal-istess Santino Gauci u tal-Perit Attard li kien inkarikat bil-kostruzzjoni tal-binja tal-kumpannija attrici). Irrizulta li f`xi zmien kompliet tgholli l-hajt tal-appogg bejn il-propjetajiet tal-partijiet.

Il-kumpannija kjamata fil-kawza eccepiet il-preskrizzjoni tas-sentejn skond l-**Art.2153 tal-Kap.16** li jaqra hekk -

L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn.

Sabiex tirrizulta din il-preskrizzjoni, huwa mehtieg li d-danni jkunu jidderivaw minn *culpa aquiliana* u cioe` minn htija mhux kontrattwali, kif ukoll li ma jkunux il-konsegwenza ta` reat.

Fil-kawza tal-lum, huwa fatt inkontestat li bejn il-partijiet ma kien hemm l-ebda relazzjoni *ex contractu* u ghaldaqstant t-talba ghal risarciment tad-danni trid tirrizulta minn htija u cioe` mill-prova ta` ness ta` kawzalita` bejn il-fatt kolpuz u l-event dannuz li tispetta lill-kumpannija attrici. Lanqas ma kien pruvat li d-danni kienu derivanti minn reat.

Sabiex ikun determinat iz-zmien meta jibdew jiddekorru s-sentejn, trid issir riferenza ghall-**<u>Art.2137 tal-Kap.16</u>** li jaqra hekk –

Bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata ; minghajr ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.

Fil-kaz tal-lum, l-azzjoni setghet tigi ezercitata mill-mument li l-perkolazzjoni tal-ilma provenjenti mill-fond adjacenti bdiet tikkaguna danni lill-kumpannija attrici.

Santino Gauci (direttur tal-kumpannija attrici) meta xehed quddiem il-perit tekniku fis-27 ta' Marzu 2008 (fol.76) qal hekk -

'*jien personalment qatt ma avvicinajt lill-konvenuti hlief fil-bidu xi tlett snin ilu'.*

Dan huwa indikazzjoni cara hafna li l-problema tal-perkolazzjoni ta' l-ilma kienet ilha ghaddejja sa mill-2005 u cioe` sa tlett snin qabel iddepona Santino Gauci. U kien biss fl-2010 li l-kumpannija attrici talbet il-kjamata fil-

kawza tal-kumpannija Russian Boarding Upbringing and Education Centre Ltd.

Din il-Qorti tghid ukoll li ma hemm l-ebda raguni plawsibbli ghala l-azzjoni kontra din il-kumpannija li rrizulta li kienet il-“persuna” responsabbli mill-bini mnejn kienet gejja l-perkolazzjoni tal-ilma ragonevolment setghet tittiehed biss fl-2010. Li kieku saret ricerka kif kellha tkun, il-kumpannija attrici kienet issib prontament u certament fi zmien ragonevolment qasir min tassew kien il-“persuna” responsabbli tal-bini in kwistjoni u mhux thalli s-snin ighaddew.

Ghalhekk is-sentejn kienu diga` ghaddew meta l-kumpannija attrici talbet il-kjamata fil-kawza tal-kumpannija Russian Boarding Upbringing and Education Centre Ltd.

<u>Ghalhekk din il-Qorti qeghda tilqa` l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art.2153 tal-Kap.16 sollevata mill-kjamata fil-kawza</u>.

Ikkunsidrat :

Akkolti l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti u tal-kjamata fil-kawza, ma hemmx lok ghal din il-Qorti li tittratta l-mertu.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tilqa` l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti u ghalhekk tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

Tilqa` l-eccezzjoni preliminari tal-kjamata fil-kawza u ghalhekk tiddikjara preskritta l-azzjoni tal-kumpannija attrici kontra l-istess kjamata fil-kawza skond l-Art.2153 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tikkundanna lill-kumpannija attrici sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------