



MALTA

**QORTI TA' L-APPELL**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**

**SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**

**TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF**

**JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 168/2007/2

**Il-Bajja Limited (C 29707)**

**v.**

**Inna Korelova in rapprezentanza ta' Malta Crown, Russian Boarding School, u l-istess Russian Boarding School u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2010 giet kjamata fil-kawza l-kumpanija Russian Boarding Upbringing and Education Centre Limited (C 25671)**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mis-socjeta` attrici 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, qiegħda tohloq

## Kopja Informali ta' Sentenza

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-Onorabli 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;

## Kopja Informali ta' Sentenza

“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-propjeta' 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 ir-risposta guramentata tal-konvenuta pprezentata 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-propjeta' tar-rikorrenti.

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat id-digriet tad-9 ta' Jannar 2008 li permezz tieghu gie nominat l-AIC Joseph Ellul Vincenti biex jirrelata dwar it-talbiet attrici u r-rapport tal-istess perit debitament mahluf fl-udjenza tal-1 ta' Gunju 2009;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet tal-15 ta' Marzu 2010 li permezz tieghu giet imsejha fil-kawza s-socjeta` Russian Boarding Upbringing and Education Centre Limited;

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata fil-kawza pprezentata 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 konstruwita u dan stante negligenza, imperizja u nuqqas ta' prekawzjonijiet mehtiega, qabel u waqt il-prosegwiment tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni.

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fit-30 ta' Settembru 2010 li permezz taghha wara illi illiberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju, laqghet l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` msejha fil-kawza u cioe` dik tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ddikjarat l-azzjoni attrici preskritta, bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici;

Illi l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha b'dan il-mod:

“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-propjeta' 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-propjeta' taghha minn dik tal-konvenuta nomine kien qieghed jipperkola ilma illi ghamel diversi hsharat 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 nbriet kienet il-propjeta' l-ohra mhux tal-kumpannija attrici. Meta kienet qeghda tinbena l-propjeta' 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 komplet tgholli l-hajt tal-appogg bejn il-propjetajiet tal-partijiet.

“Il-kumpannija kjamata fil-kawza eccepjet 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.”

## Kopja Informali ta' Sentenza

“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 jibdeu jiddekorru s-sentejn, trid issir riferenza ghall-**Art.2137 tal-Kap.16** 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 gejjja l-perkolazzjoni tal-ilma ragonevolment setghet tittiehed biss

## Kopja Informali ta' Sentenza

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.

**“Ghalhekk din il-Qorti qeghda tilga` l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art.2153 tal-Kap.16 sollevata mill-kjamata fil-kawza.”**

Rat ir-rikors tas-socjeta` attrici li permezz tieghu talbet li din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza msemmija fir-rigward tas-socjeta` kjamata in kawza u tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni msemmija intavolata mill-istess socjeta`;

Rat ir-risposta tas-socjeta` msejha fil-kawza li permezz taghha talbet il-konferma tas-sentenza appellata;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar 2014 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati tal-partijiet trattaw l-appell billi sostanzjalment irrimettew ruhhom ghall-atti;



Ikkunsidrat:

### **Aggravju tas-Socjeta` Attrici**

L-aggravju tas-socjeta` appellanti huwa wiehed u cioe` li l-ewwel Qorti ma kienx messha laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili u cioe` dik ta' sentejn ghal hlas ta' danni u dan ghaliex id-danni subiti minnha kienu ta' natura kontinwa u allura l-preskrizzjoni ma bdiex tiddekorri mid-data msemmija mill-Qorti u cioe` mill-2005. Ma sarx appell mid-decizjoni illi jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju l-konvenuti.

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-decizioni 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.**”*

Ghalkemm din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti taqbel li l-hsarat kienu ghadhom jirrikorru meta bdiet il-kawza, jirrizulta li ffit wara dawn twaqqfu wara xi xoghlijiet li saru mis-socjeta` msejha fil-kawza fil-fond proprjeta` taghha; l-istess rapprezentant tas-socjeta` appellanti Santino Gauci xehed quddiem il-perit tekniku (skont kif riportat fl-istess relazzjoni peritali) illi *“huwa kien informa lill-konvenuti b’dan l-ilma u l-konvenuti qalghu l-madum il-qadim u wara ghamlu madum gdid u waterproofing membrane taht u qal li wara li sar dan qatt ma dahal izjed ilma”* – (fol. 56 tal-process). L-istess Santino Gauci qal ukoll fl-istess okkazzjoni illi; *“f’xi zmien beda diehel l-ilma mill-appogg tal-konvenuti li sa sitt xhur ilu kienet ghadha tezisti.”* Din id-deposizzjoni saret waqt is-seduta li inzamet mill-istess perit tekniku fis-27 ta’ Marzu 2008 u ghalhekk il-hsara waqfet sal-ahhar tas-sena 2007 izda jirrizulta li x-xoghlijiet saru fl-2007. Ix-xhud Carmen Tonna (impjegata mas-socjeta` appellata) tghid li dawn kienu (gia`) saru u dan meta xehdet lejn l-ahhar tas-sena 2007 u allura hija l-aktar data li tista tkun favorevoli ghas-socjeta` attrici – is-socjeta appellata giet imsejha fil-kawza f’Marzu 2010 u allura hija ma kinitx ghadha giet notifikata b’intimazzjoni gudizzjarja biex tigi interrotta l-preskrizzjoni relattiva.

Il-problema li sabet ma’ wiccha s-socjeta` attrici kien li iccitat hazin lill-konvenuti u damet aktar minn sentejn biex talbet is-sejha fil-kawza tas-

## Kopja Informali ta' Sentenza

socjeta` li kienet fil-fatt proprjetarja tal-fond adjacenti ghal dak taghha. Dan meta ghallinqas meta irceviet ir-risposta gumentata messha irricerkat sew lil min kellha tharrek minghajr dewmien. Ghal dan in-nuqqas naturalment hija responsabbli hija stess u ma tista' twahhal f'hadd.

Ghalhekk din il-Qorti ghalkemm ma taqbilx precizament mal-komputazzjoni tal-perjodu preskrittiv kif meqjus mill-ewwel Qorti xorta waslet ghall-istess konkluzjoni u cioe` li l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2153 bit-trapass ta' aktar minn sentejn minn meta l-azzjoni setghet tigi ezercitata.

## **Decizjoni**

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tidisponi mill-appell billi tichdu u tikkonferma s-sentenza appellata; l-ispejjez tal-appell ikunu wkoll a karigu tas-socjeta` appellanti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----