FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 14 ta' Lulju, 2015

Rikors nru: 5/2012 MLF

Arthur Briffa

Vs

Carmelo Grixti

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-attur – kif korrett b'digriet ta' din il-Qorti tat-23 ta' April 2012 - fejn talab li l-konvenut jigi kkundannat li jesegwixxi xoghol ta' manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond garage tieghu ta' 282 Bastions Street Fgura stante li dan fih hsarat fis-saqaf, liema hsarat qed jarrekaw danni u periklu lill-attur, u dan fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti, u fin-nuqqas l-istess attur jigi awtorizzat jesegwixxi tali riparazzjonijiet hu a spejjez tal-konvenut, u dan dejjem taht il-gwida ta' perit nominat minn din il-Qorti ghal dan il-ghan.

L-attur iddikjara li l-valur tax-xogholijiet ma jaqbizx is-somma ta' €10,000.

Bl-ispejjez u bl-imghax u (sic) l-konvenut minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Carmelo Grixti fejn espona:

Illi fl-ewwel lok il-garaxx in kwistjoni mhux proprjeta' tal-konvenuti kif inghad fir-rikors promotorju, u ghalhekk m'ghandux jghamel ebda tiswijiet fil-proprjeta' in kwistjoni;

Illi fit-tieni lok it-talba tal-attur hija infondata fid-dritt u fil-fatt stante li l-konvenut mhux responsabbli ghal ebda hsara li l-attur qieghed jghid li sofra;

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat illi dina l-Qorti fit-8 ta' Frar 2012 innominat lil AIC Godwin Abela sabiex jirrelata dwar il-kaz u jisma' l-provi kollha.[1]

Rat illi fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2012 quddiem din il-Qorti, il-konvenut ssolleva l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.[2]

Rat ix-xhieda li nstemghet quddiem l-espert AIC Godwin Abela, u id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza kif jemergu mill-atti u mix-xhieda migbura sa issa huma s-segwenti.

1. Il-konvenut joqghod fil-fond sovvrastanti l-fond ta' l-attur.[3]
2. L-attur, li xehed quddiem l-espert tekniku fis-seduta tat-8 t'Ottubru 2012, xehed li sitt (6) snin qabel – u allura circa Ottubru 2006 – huwa ra ilma jqattar mis-saqaf tal-garaxx tieghu li hu sottopost ghal fond ta' l-attur.[4]

[1] Ara d-digriet tat-8 ta' Frar 2012 a fol. 16 tal-process.
[2] Ara fol. 27 tal-process.
[3] Ara x-xhieda ta' Arthur Briffa a fol. 39 tal-process.

3. L-attur xehed illi hekk kif ra l-ilma huwa informa lill-konvenut illi qallu li se jirrangaha.[5]

4. Fir-rapport tieghu (mhux guramentat) tat-12 ta' Awwissu 2011, il-Perit Chris Azzopardi, imqabbad mill-attur, irrelata illi kien hemm konsenturi fil-garage tal-konvenut u li *"The main factor contributing to these cracks in the planks is the corrosion of wire enforcement present in them and these are caused by water infiltration from the building above. Water infiltration is clearly visible on the underside of the planks ... ... It is very important to take remedial action against further corrosion of this reinforcement...* »[6]

5. L-attur qatt ma baghat ittri legali lill-konvenut sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu u intavola dawn il-proceduri kontra l-konvenut fil-5 ta' Jannar 2012.

6. Skond ix-xhieda tal-attur, bejn sitt xhur u sena qabel it-8 t'Ottubru 2012, id-data meta xehed, il-konvenut gab perit biex jezamina l-post tal-attur.[7]

7. Skond ix-xhieda tal-attur, it-tqattir ta' l-ilma waqaf madwar sena qabel xehed, u cioe fit-8 t'Ottubru 2012.[8] Ghalhekk skond din ix-xhieda il-perkolazzjoni waqfet circa Ottubru 2011.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Din is-sentenza hija limitata ghad-decizjoni dwar l-eccezzjoni tal-konvenut sollevata pendenti dawn il-proceduri, tal-preskrizzjoni biennali a bazi tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili ta' Malta.

Il-konvenut qed jibbaza l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni fuq ix-xhieda tal-attur quddiem il-perit tekniku fis-seduta tat-8 t'Ottubru 2012, fejn xehed li l-ewwel darba li hu ra l-ilma jqattar minn mas-saqaf tal-garage kien sitt (6) snin qabel xehed. Allura dan ifisser li l-ewwel darba li l-attur ra l-perkolazzjoni tal-ilma kien fis-sena 2006, u sakemm intavola l-proceduri odjerni qatt ma baghat ittri ufficcjali lill-konvenut. Il-kawza odjerna giet intavolata fil-5 ta' Jannar 2012 – jigifieri madwar sitt (6) snin wara.

---

[4] Ara x-xhieda ta' Arthur Briffa a fol. 39 tal-process.
[5] Ara x-xhieda ta' Arthur Briffa a fol. 39 tal-process.
[6] Ara l-ittra mibghuta mill-Perit Chris Azzopardi lill-attur datata 12 ta' Awwissu 2011 a fol. 2 tal-process.
[7] Ara x-xhieda ta' Arthur Briffa a fol. 39 tal-process.
[8] Ara x-xhieda in kontro-ezami ta' Arthur Briffa a fol. 39 tal-process.

L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili jippreskrivi illi:

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

L-attur qed jissottometti li l-azzjoni mhix preskritta ghaliex « ... ... *il-kagun ta' dannu m'hijiex xi haga fissa, fejn wiehed jista' jghid li d-dannu gara f'gurnata partikolari biss. Il-kagun tad-dannu huwa problema ta' perkolazzjoni kontinwa ta' ilma fuq medda ta' snin.* »[9] Min-naha l-ohra, il-konvenut qed jissottometti li l-preskrizzjoni bdiet tiddekorri « ... ... *minn dak inhar tal-incident u mhux mid-data li fih il-persuna sar jaf li sofra danni...* »[10] Ghaldaqstant, il-punt li jrid jigi deciz huwa minn meta bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni fil-kaz odjern.

L-Artikolu 2137 tal-Kapitolu16 jippreskrivi illi:

« 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. »

Kaz simili ghal dak odjern, li wkoll kien jittratta allegazzjoni ta' danni kagunati minn perkolazzjoni ta' ilma huwa dak fl-ismijiet : **Il-Bajja Limited v. Inna Korelova nomine**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri)[11] fit-28 ta' Marzu 2014. F'din is-sentenza, il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk:

"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 bdietx tiddekorri mid-data msemmija mill-Qorti u cioe mill-2005. ... ...

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

[9] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attur a fol. 47 tal-process.
[10] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut a fol. 51 tal-process.
[11] *Per* STO Prim Imhallef Silvio Camilleri, Imhallef Tonio Mallia u Imhallef Joseph Azzopardi.

*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****. »*

Ghalkemm din il-Qorti, wara li ezaminat l-atti taqbel li l-hsarat kienu ghadhom jirrikorru meta bdiet il-kawza, jirrizulta li ftit 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 inzammet 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."

F'dan il-kaz, mix-xhieda tal-attur, li ma gietx kontradetta, ghalkemm il-perkolazzjoni tal-ilma bdiet circa is-sena 2006, dina l-perkolazzjoni waqfet circa fis-sena 2011, u ghalhekk sas-sena 2011 il-hsarat kienu ghadhom jirrikorru. Dan jixhdu wkoll ir-rapport tal-Perit Chris Azzopardi datat 12 t'Awwissu 2011.

Konsegwentement, fl-opinjoni tal-Qorti, il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri minn circa Ottubru 2011, meta skont ix-xhieda tal-attur waqfet il-perkolazzjoni tal-ilma. Il-kawza odjerna giet institwita fil-5 ta' Jannar 2012 u ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta gie notifikat il-

konvenut, il-konvenutipprezenta r-risposta tieghu fl-20 ta' Jannar 2012.[12] Ghalhekk, il-perjodu preskrittiv ta' sentejn ai termini ta' l-Artikolu 2153 kien ghadu ma ddekkoriex meta giet intavolata il-kawza odjerna u nnotifikata lill-attur.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, sollevata mill-konvenut, u tordna l-prosegwiment tal-kawza skond il-ligi.

L-ispejjez in konnessjoni ma din l-eccezzjoni ghandhom jigu subiti mill-konvenut.

Maġistrat

Deputat Reġistratur

[12] Ara risposta tal-konvenut a fol. 9 tal-process.