Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Inferjuri

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 15 ta' Novembru, 2016

Avviz Numru:- 5/2012JVC

Pawla Xerri

Vs

Francis Muscat, Peter Muscat u permezz ta'digriet tal-25 ta' Ottubru 2012 l-isem ghandu jaqra Peter Paul Muscat, Rita Carabese u b'digriet tal-25 ta' Ottubru 2012 l-isem ghandu jaqra Rita Carabez u b'digriet tal-4 t'Ottubru 2013 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Mary sive MaryAnne mart Francis Theuma, Josette mart George Formosa, Natalie Carol sive Carol mart Joseph Pace, Gladys Jennifer sive Jennifer mart Daniel Sammut u Pierre Paul ahwa Carabez stante l-mewt ta' Maria Rita sive Rita Carabez fil-mori tal-kawza u Anthony Muscat

Il-Qorti;

Rat l-avviz li permezz tieghu l-attrici talbet:-

Li l-konvenuti jigu ddikjarati responsabbli ghall-hlas tad-danni sofferti mir-rikorrenti fir-rigward ta' hsarat illi l-intimati ghamlu jew hallew isiru minhabba nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond proprjeta' tar-rikorrenti bin-numri 18, fi Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex, waqt li l-istess fond kien mikri lill-intimati jew lil missierhom bhala predecessur fit-titolu taghhom, u dan kif jigi dettaljatament ippruvat permezz ta' dokumenti matul it-trattazzjoni tal-kawza, wara li din l-Onorabbli Qorti tillikwida dawn l-istess danni sofferti mir-rikorrenti.

Ghall-finijiet ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti qed jigi dikjarat illi s-somma pretiza ma teccedix il-limitu ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali numru 194/12 datata 12 t'April 2012 u bl-imghaxijiet kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimat Peter Paul Muscat u Rita Carabez li eccepew:

(1) Illi fl-ewwel lok jehtieg li ssir korrezzjoni fl-okkju stante li l-kunjom tal-intimata Rita Carabez huwa erronjament indikat bhala "Carabese";

(2) Illi fit-tieni lok il-gudizzju mhux integru ghaliex l-intimati citati in kawza ma kinux l-unici werrieta ta' Joseph Muscat u l-wirt tal-istess Joseph Muscat ma idevolviex biss fuq l-erba' intimati. Dan skont ma sejjer jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

(3) Illi minn wara l-mewt ta' missierhom Joseph Muscat li sehhet fis-sebgha (7) ta' Ottubru 1990, l-intimati Peter Paul Muscat u Rita Carabez ma kellhomx il-pussess tal-fond bin-numru tmintax (18), Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex. Fil-fatt huma la biss kellhom cavetta ta' dan il-fond, la qatt accedew fih wara l-mewt ta' missierhom u lanqas qatt ma halsu xi kera lill-istess Pawla Xerri jew inkella awtorizzaw jew inkarigaw lil xi haddiehor biex ghannom taghhom huwa jhallas il-kera lil Pawla Xerri. Ghalhekkk zgur li ma tista' tigi addebitata lilhom l-ebda responsabbilita' – sia per via ta' azzjoni jew omissjoni – ghal dak li seta' sehh fil-fond proprjeta' tal-attrici;

(4) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-hsarat li l-attrici qed tillamenta ruhha minnhom huma hsarat strutturali u l-obbligu sabiex isiru tali tiswijiet jinkombi fuq sid il-kera fit-terminu tal-artikolu 1540 tal-Kodici Civili.

(5) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta tal-intimat Francis Muscat li eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress li fl-ewwel lok l-esponenti qed jecepixxi n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti li tiddeciedi dan il-kaz *rationae materiae* stante li dawn l-allegati hsarat saru waqt relokazzjoni tal-istess fond li kien

ghand l-intimati b'titolu ta kera bhala fond kummercjali u ghaldaqstant il-kompetenza hija f'idejn il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemuna u mhux il-Qorti Superjuri;

2. Illi fit-tieni lok, l-attrici trid tipprova li hija l-proprjetarja tal-fond *de quo*;

3. Illi fit-tielet lok l-esponenti qieghed jecepixxi l-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, il-konvenut Francis Muscat ma kkawza l-ebda hsarat fil-fond numru 18, Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex, liema hsara grat bl-ilma tax-xita diehel u jippenetra gol-fond in kwistjoni mill-fond numru 19, Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex li huwa proprjeta' tal-attrici. Illi fil-fatt kienet waqghet il-kamra tal-banju tal-istess rikorrenti ghal isfel u cioe' ghal gol-fond numru 18, Triq Xandriku, Nadur u kkawzat hsara fil-fond oggett tal-kawza.

Salv risposti ohra fil-fatt u fid-dritt.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' Francis Muscat li eccepixxa:

Illi l-allegati hsarat li l-attrici qed tillamenta ruhha minnhom huma hsarat strutturali u l-obbligu sabiex isiru tali tiswijiet jinkombi fuq sid il-kera fit-terminu tal-artikolu 1540 tal-Kodici Civili.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' Francis Muscat datata 15 ta' Settembru, 2016 fejn eccepixxa:

Illi subordinarjament ghat-tielet eccezzjoni tieghu, l-esponenti qieghed jeccepixxi l-preskrizzjoni a tenur tal-atikolu 2156 (f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat a fol. 36 *et seq* tal-process is-sentenza preliminari ta' din il-Qorti diversament preseduta datata 21 ta' Gunju, 2013 li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Francis Muscat fejn eccepixxa n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti li tiddeciedi dan il-kaz *rationae materiae*.

Rat illi permezz ta' nota datata l-5 ta' Novembru, 2013 l-attrici cediet il-kawza fil-konfront tal-konvenuti kollha ghajr Francis Muscat u dan wara li fil-verbal tat-30 ta' Jannar, 2013 l-attrici kienet iddikjarat illi kien biss il-konvenut Francis Muscat li kellu l-pussess tal-fond in kwistjoni.

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Novembru, 2014 giet milqugha t-talba sabiex jigu annessi mal-atti l-process tal-kawza quddiem il-Bord li jirregola l-Kera bin-numru 2/2011 PC;

Rat l-atti kollha tal-kawza 2/2011 PC;

Rat ix-xhieda, dokumenti, kontro-ezamijiet, ritratti u l-provi kollha mressqa fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-31 ta' Mejju, 2016 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna l-attrici, li ddikjarat li hija proprjetarja tal-fond numru 18, fi Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex, originarjament fl-avviz taghha allegat li l-konvenuti ghamlu jew hallew issir hsara f'dan il-fond minhabba nuqqas ta' manutenzjoni waqt il-perjodu li kien mikri lilhom jew lil missierhom bhala predecessur fit-titolu taghhom. Konsegwentement qeghdha titlob li l-istess konventi jigu kkundannati jhallsu d-danni li ghandhom jigu likwidati minn din il-qorti. Fil-mori l-kawza giet ceduta fil-konfront tal-konvenuti kollha ghajr Francis Muscat stante li l-attrici ddikjarat li wara l-mewt ta' Giuseppi Muscat (missier il-konvenuti) kien biss Francis Muscat li kellu l-pussess tal-fond in kwistjoni. Dan jikkonfermawh hutu u neputijiet li xehdu fl-atti li lkoll sostnew li mill-mewt ta missier Francis Muscat, il-fond baqa' juzah biss l-istess Francis Muscat.

Illi jirrizulta li din mhix l-ewwel kawza bejn il-partijiet jew l-aventi kawza taghhom. Fil-fatt jirrizulta mill-atti li missier l-attrici kien xtara l-

fond in kwistjoni flimkien mal-fond numru 19 bhala mmobbli wiehed lura fis-sena 1969 bl-ghan li bintu l-attrici tidhol tghix fih meta tizzewweg. Missier l-attrici Joseph Borg xtara l-fond minghand certa Rita Micallef li da parti taghha kienet infurmatu li l-fond numru 18 kien dak iz-zmien mikri ghat-trobbija tal-annimali. Bosta dettalji dwar x'kien gara lura f'dak iz-zmien johorgu minn kawza li kienet infethet minn missier l-attrici Joseph Borg kontra missier Giuseppe Muscat lura fis-sena 1972 u li d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tinsab esebita a fol. 107. Minn id-decizjoni jirrizultaw il-punti segwenti:

1. Illi missier l-attrici Joseph Borg fl-atti ta' dik il-kawza kien iddikjara illi meta xtara l-post minghand is-sid ta' qabel hija qaltlu li l-post kien mikri lill-Giuseppi Muscat ghall-annimali. In vista ta' din id-dikjarazzjoni fil-kawza precedenti din il-Qorti tqis li huwa nutli li issa fl-istadju ta' din il-kawza l-attrici, ghaliex hekk jaqbel lilha, tixhed bil-gurament li l-fond numru 18 kien intiz ghall-iskop residenzjali la darba missierha kien jaf ben tajjeb meta xtara li kien mikri ghall-iskop tat-trobbija tal-annimali;

2. Illi s-sid precedenti Rita Micallef fl-atti ta' dik il-kawza nhar is-26 ta' Mejju, 1980 iddikjarat kif isegwi:

'Il-kirja lill-intimat kienet saret minghand ommi .... Fiz-zmien naf li l-intimat kien irabbi t-tigieg fil-fond kif ukoll bhejjem ohra bhal naghag u moghoz. Gieli lmenta li l-post kien zdinkat wisq u talabni biex nirrangahulu izda jien kont inhajru biex jixtrih kif inhu. Il-post nafu zdingat minn qabel ma dahal l-intimat;

3. Illi l-intenzjoni ta' Joseph Borg missier l-attrici lura meta nfethet dik il-kawza giet deskritta mill-Onorabbli Qorti tal-Appell bhala li *'mhux biss jirrangah, imma jaqilghu'*.

Illi jirrizulta li apparti din il-kawza kien hemm ukoll kawza ohra fis-snin 80 fejn ghal darb'ohra missier l-attrici prova jaqla' lil Giuseppe Muscat mill-fond in kwistjoni izda fiz-zewg kawzi gie dikjarat li l-kirja ta' Muscat kienet tikkwalifika bhala wahda kummercjali u ghaldaqstant kienet tikkonsisti f'kirja protetta dan minhabba li l-istess Giuseppe Muscat gie kkunsidrat minn dawk il-Qrati li kien jezercita l-kummerc tieghu mill-fond billi jrabbi u jbiegh l-annimali.

Illi jirrizulta mill-atti li missier il-konvenut u cioe' Giuseppi Muscat gie nieqes fis-sena fis-7 ta' Ottubru, 1990 u sa minn dak iz-zmien il-pussess tal-fond mikri ghadda fattwalment ghand il-konvenut Francis Muscat. Il-konvenut Francis Muscat isostni li huwa kompla fejn halla missieru u baqa' jrabbi l-annimali fl-istess fond. Jghid izda li ghalkemm huwa kien jaghmel xi manutenzjoni tal-bejt u xi tikhil b'mod partikolari minhabba perkolazzjoni ta' ilma mill-fond ta' fuq, il-fond beda jiddeterjora minhabba li l-fond l-iehor tal-attrici cioe' bin-numru 19 u li jinsab in parti fuq il-fond numru 18 (ara r-ritratta fol. 57 fejn jidhru l-bibien taz-zewg fondi bin-numri 18 u 19 u l-parti ta' fuq fejn tidher it-tieqa tifforma parti mill-fond 19 u tahtha hemm il-fond numru 18) thalla abbandunat u tant iddeterjora li bdew jaqghu s-soqfa tieghu. Il-konvenut isostni li kien hemm zmien fejn anki ceda saqaf fin-numru 19 li wassal sabiex kamra tal-banju tal-fond numru 19 waqghet fil-fond 18.

Illi l-attrici da parti taghha fil-kontro-ezami taghha tammetti li dawn l-ahhar hmistax-il sena (15) il-fond numru 19 ma kienx fi stat tajjjeb tant li bdiet tibza tidhol fih (ara fol. 172 et seq). Ir-ragel taghha Mario Xerri li wkoll xehed f'dawn il-proceduri wkoll jikkonferma dan fejn jixhed li huwa dahal darba biss fil-fond numru 19 ghall-perjodu ta' madwar erbghin sena u li martu ma kinitx thallih jidhol minhabba fl-istat tieghu (ara kontro-ezami a fol. 219).

Illi minn sentenza ohra esebita fl-atti izda a fol. 234 *et seq* tal-process li tikkoncerna wahda mill-kawzi msemmija aktar 'il fuq li fetah missier l-attrici kontra l-eredi ta' Giuseppi Borg fis-sena 1991 jirrizulta li waqt access li sar fil-21 ta' Ottubru, 1991 il-Bord tal-kera ta' dak iz-zmien kien irrizultalu kif dikjarat fid-decizjoni kif isegwi:

' ***"Hsarat fil-fond ma rrizultawx.*** *Izda rrizulta li ma kienx fi stat ta' manutenzjoni tajba kif wiehed ghandu jistenna u jippretendi li jsib meta fond ikun uzat ghall-iskopijiet ohra li ma kienux it-trobbija u zamma ta' bhejjem." "L-istat ta' riparazzjoni huwa sodisfacenti u definittivament qatt ma jista' jammonta ghal "hsarat hafna" kontempalti fl-artikolu 9 (a) tal-Kap. 69.'*

Dan jevidenzja lil din il-Qorti li sas-sena 1991 il-fond numru 18, kien ikkunsidrat fi stat ta' riparazzjoni sodisfacenti la darba l-uzu li ghalih kien mikri kien ghat-trobbija u z-zamma tal-bhejjem.

Illi fl-atti a fol. 251 xehed l-Onorevoli Ministru Anton Refalo li kien iservi bhala l-Avukat tal-konvenut u missieru precedentement fejn dan sostna li fiz-zmien li kienu pendenti l-kawzi bejn missier l-attrici u l-konvenut jew missieru kien hemm okkazzjoni fil-Qorti kif ukoll okkazzjoni partikolari fejn sar access fuq il-post flimkien mal-Magistrat Montebello (probabbilment milli fehmet il-Qorti fl-istess access imsemmi aktar 'il fuq fis-sena 1991) u dakinhar l-Onorevoli Refalo jikkonferma li l-klijent tieghu offra lil Joseph Borg sabiex jghidlu fejn ried li jsiru x-xoghlijiet sabiex jikkuntentah u jinqatghu l-kawzi, izda Dr. Refalo jikkonferma li Joseph Borg kien qal lill-konvenut sabiex ma jmiss xejn minn hemm ghaliex l-iskop tieghu kien li johrog lill-inkwilini l-barra. L-istess kliem baqa' jikkonfermah l-Onorevoli Refalo fil-kontro ezami tieghu a fol. 262 *et seq*. Il-Qorti ma ssib l-ebda raguni valida fl-atti ghalfejn ma ghandhiex temmen ix-xhieda ta' Dr. Refalo.

Illi fis-sena 2011 l-attrici fethet kawza ohra (it-tielet wahda) fil-Bord li jirregola l-Kera kontra l-konvenut u hutu sabiex tirriprendi lura l-fond u kien f'dan il-mument li Francis Muscat u hutu permezz ta' verbal datat 23 ta' Frar, 2012 iddikjaraw li ma fadilhomx interess fil-post in kwistjoni u awtorizzaw lill-attrici odjerna tiehu pussess immedjat tal-istess fond.

Illi fix-xhieda tieghu l-konvenut (fol. 267 et seq) jinsisti li huwa kien irrilaxxa l-pussess tal-fond specifikatament nhar it-28 ta' Gunju, 2011 billi nehha l-katnazz li kien jaghlaq il-bieb tal-fond u jsostni li b'dan kien informa lill-avukat tieghu dak iz-zmien Dr. Anton Refalo u lil Dr. Angele Formosa bhala avukata tal-attrici izda ma jaghtix spjegazzjoni allura ghalfejn il-kawza 2/2011 baqghet tigi differita ghat-transazzjoni sad-data tat-23 ta' Frar, 2012. Il-konvenut Francis Muscat jinsisti fl-atti li sakemm huwa dahal l-ahhar darba fil-fond ma kien hemm l-ebda saqaf li ceda fil-fond numru 18. Huwa ghalhekk isostni li jekk waqa' xi saqaf dan sehh wara li ceda l-pussess tal-fond. A fol. 282 *et seq* tal-process xehed ukoll Joseph Muscat in kontro-ezami fejn dan isostni li l-ahhar li dahal fil-fond kien f'Settembru tas-sena 2010 fejn kien ghen lill-konvenut ihalleb il-bejt tal-kamra li appuntu jirrizulta li llum waqa' u li sa dakinhar ma kien hemm l-ebda bejt tal-fond numru 18 li ceda.

Wara t-23 ta' Frar, 2012 jirrizulta li l-attrici u zewgha accedew fil-post l-ghada l-24 ta' Frar, 2012 meta ttiehdu r-ritratti li jinsabu esebiti a fol. 57 sa 71 tal-process li juru l-istat li sabuh fih il-fond numru 18. Evidentement mir-ritratti jidher car li l-fond kien jintuza ghat-trobbija

ghall-annimali u mhux ghal xi skop iehor. Apparti minn hekk izda minn dawn ir-ritratti jirrizulta li mill-anqas kien hemm saqaf sfrundat li izda fuqu ma hemm l-ebda binja ohra u cioe' ma hemmx il-binja numru 19. Fil-fatt is-saqaf sfrondat huwa dak tal-kmajra li tidher fuq in-naha tax-xellug tar-ritratt a fol. 57. Dan kif jidher ukoll fir-ritratt a fol. 66.

Illi a fol. 111 tal-process gie esebit rapport *ex-parte* tal-Perit Cornelia Tabone datat 21 ta' Marzu, 2012 fejn din elenkat skont hi l-hsarat li sabet fil-fond u rrelatat li sabiex il-fond jitnaddaf principalment mid-debris tal-gebel imwaqqa' u jitranga l-ispiza titla' ghas-somma ta' tlett elef, sitt mija u tlieta u sittin Euro u tnejn u tletin centezmu (€3663.32). Fl-istess rapport apparti s-saqaf l-imwaqqa l-Perit taghmel referenza ghal saqaf iehor li fi kliemha '*is exhibiting signs of sagging*'. Il-Perit ikkonkludiet kif isegwi:

'The damages this property is experiencing appears to be due to lack of proper maintenance.'

Fil-kontro-ezami taghha l-Perit izda kkonfermat li l-attrici ma dahhlithiex fil-fond numru 19 sabiex tara wkoll il-kundizzjoni ta' dak il-fond nonostante li parti minnu tinsab fuq il-fond numru 18 u nonostante li mir-ritratt a fol. 57 jidher evidenti li anki dak il-fond kien jinsab fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni. Fil-fatt il-Qorti tinnota li fl-atti l-attrici mkien ma esebiet xi ritratti tal-fond 19 minn gewwa sabiex tevidenzja l-istat tieghu. Dan jista' jkun li sar b'intenzjoni da parti tal-attrici stante li nonostante n-nuqqas ta' ritratti, irrizulta mill-atti li l-fond numru 19 thalla fi stat hazin ta' manutenzjoni tul dawn l-ahhar erbghin sena mill-istess sidien tieghu cioe' l-attrici u missierha qabilha.

In vista tal-hsarat riportati mill-Perit Cornelia Tabone l-attrici fethet l-ennesima kawza kontra l-konvenut u hutu sabiex ihallsu d-danni allegatament sofferti minnha.

Ikkunsidrat ulterjorment:

1. Preskrizzjoni:

Illi l-konvenut iqajjem zewg eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni cioe' dik ta' sentejn ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll dak ta' hames snin ai termini tal-artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16 tal-

Ligijiet ta' Malta. Illi l-Qorti mill-atti rrizultalha li l-hsarat fil-fond in kwistjoni jistghu jinqasmu principalment fi tnejn, il-hsara li saret u l-hmieg li thalla rizultat li l-fond kien jintuza ghat-trobbija tal-annimali u min-naha l-ohra l-hsara fis-soqfa li wasslet ghall-waqgha ta' wiehed mis-soqfa.

Illi fir-rigward tal-ewwel tip ta' hsara rizultanti mill-uzu li kien qed isir tal-fond, il-Qorti ghamlet referenza aktar 'il fuq ghall-evidenza u cioe' xhieda ta' Rita Micallef li tmur lura ghas-sena 1980 fejn din irrikonoxxiet li kemm dak iz-zmien u anki qabel il-fond kien fi stat hazin u wkoll irrikonoxxiet li kien qed jintuza ghat-trobbija tal-annimali. Ma hemmx dubju ghalhekk li l-hsara li setghet sehhet lill-fond rizultat tal-uzu tal-fond ghat-trobbija tal-annimali ilha ghexiren ta' snin ezistenti b'dana li certament hija preskritta.

Ghal dak li huwa artikolu li ghandu japplika f'dan il-kaz il-Qorti tqis li l-kliem 'danni sofferti' wzati fl-Avviz tal-attrici ma jhallu l-ebda dubju li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik taht l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghalkemm anki li kieku wiehed kellu japplika l-preskrizzjoni ta' hames snin xorta wahda jirrizulta li din il-parti tat-talba hija ampjament preskritta b'ghexiren ta' snin.

Illi ghal dik li hija hsara fis-soqfa din il-Qorti terga taqsam din il-hsara bejn is-saqaf li waqa' u dak li ma waqax izda huwa 'sagging' fi kliem il-Perit Tabone stess. Ghal dak li huwa s-saqaf li waqa' huwa l-istess konvenut li jikkonferma li dan waqa' wara li huwa rrilaxxa l-fond skont hu fit-28 ta' Gunju, 2011. Il-kawza odjerna nfethet fis-27 ta' Gunju, 2012 u cioe' sena wara. Din it-talba ghalhekk ma tirrizultax li hija preskritta ai termini tal artikolu 2153 tal-Kap. 16 u cioe' bil-perjodu ta' sentejn.

Illi fir-rigward tas-saqaf dikjarat bhala 'sagging' mill-Perit Tabone, il-konvenut xehed b'certu dettal li dan is-saqaf kienu ilu zmien iqattar l-ilma ferm qabel ma huwa rrilaxxa il-fond f'idejn l-attrici u li dik kienet wahda mir-ragunijiet li rrilaxxa l-fond ghaliex beza minn x'seta jigri mill-istess saqaf la darba kien qed jinzel l-ilma minnu. Mir-ritratti esebiti mill-istess attrici kif ukoll fir-relazzjoni tal-Perit Cornelia Tabone is-saqaf in kwistjoni jidher fi stat hazin hafna u l-Qorti ssibha ferm difficli li tali saqaf seta' wasal ghal tali stat fil-perjodu tal-ahhar sentejn qabel infethet il-kawza izda certament kien f'dak l-istat minn ferm qabel. Il-Qorti ghalhekk tqis li fir-rigward ta' dan is-saqaf li huwa 'sagging' it-

talba tal-attrici hija wkoll preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 cioe' bil-perjodu ta' sentejn.

Illi l-Qorti tirrileva wkoll f'dan l-istadju li fir-rigward ta' dan is-saqaf partikolari, jirrizulta li dan jinsab dirett taht il-fond numru 19 u jikkonsisti f'parti mill-art tal-istess fond. Il-Perit Cornelia Tabone ikkonfermat li mill-fond 18 ma hemmx access ghall-fond numru 19 u ghaldaqstant din il-Qorti tqis illi fi kwalunkwe kaz, fin-nuqqas ta' prova tal-istat tal-art fil-fond numru 19, din il-Qorti xorta wahda ma setghetx tasal ghall-konkluzjoni dwar ir-responsabbilta' ghal dan is-saqaf u cioe' jekk hux rizultat ta' xi hsarat u nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond numru 19 jew fil-fond numru 18.

Illi ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 fir-rigward tal-hsarat relatati u rizultanti mill-uzu tal-fond ghat-trobbija tal-annimali kif ukoll fir-rigward tas-saqaf li ghadu hemm li izda huwa deskritt bhala 'sagging' mill-Perit. Fir-rigward tas-saqaf li waqa' u li jikkonsisti fis-saqaf tal-kamra fuq ix-xellug tar-ritratt a fol. 57 tal-process it-talba tirrizulta li mihjiex preskritta.

2. Mertu:

Illi f'dan l-istadju u in vista tal-fatti kif suesposti u r-rizultanzi tal-provi fl-atti l-Qorti ser tghaddi sabiex tikkunsidra r-raba' eccezzjoni tal-konvenut Francis Muscat li taqra kif isegwi:

'Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, il-konvenut Francis Muscat ma kkawza l-ebda hsarat fil-fond numru 18, Triq Xandriku, Nadur Ghawdex, liema hsara grat bl-ilma tax-xita diehel u jippenetra gol-fond in kwistjoni mill-fond numru 19, Triq Xandriku, Nadur Ghawdex li huwa proprjeta' tal-attrici. Illi fil-fatt kienet waqghet il-kamra tal-banju tal-istess rikorrenti ghal isfel u cioe' ghal gol-fond numru 18, Triq Xandriku, Nadur u kkawzat hsara fil-fond oggett tal-kawza.'

Illi in vista tal-konkluzjonijiet suesposti tal-Qorti fir-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, din il-konsiderazzjoi qed issir biss fir-rigward tal-bejt li waqa' wara r-rilaxx tal-fond mill-konvenut. Jirrizulta mill-atti li f'Settembru, 2010 (ara x-xhieda in kontro-ezami ta' Joseph Muscat a fol. 282) dan is-saqaf kien ghadu intatt tant li l-konvenut halbu

u Joseph Muscat ghenu jaghmel hekk. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-konvenut ma kienx jaghmel xi tip ta' manutenzjoni f'dan is-saqaf. Fl-istess hin izda gie sufficjentement pruvat lil din il-Qorti li l-attrici stess kienet halliet jiddeterjora ferm il-fond numru 19 li jinsab fuq il-fond numru 18 u dan ghall-perjodu ta' madwar erbghin sena u li parti minn din id-deterjorazzjoni kienet perkolazzjoni ta' ilma fil-fond numru 18. Apparti minn hekk jirrizulta pruvat fl-atti b'mod partikolari mix-xhieda tal-Onorevoli Ministr Dr. Anton Refalo li sa mis-snin 90 u qabel il-konvenut u missieru kienu nghataw struzzjonijiet minn missier l-attrici sabiex ma jaghmlu l-ebda xoghlijiet fil-fond numru 18 lanqas tikhil. Din il-Qorti tqis li huwa ironiku ghall-ahhar li issa wara tali twiddiba mill-*aventi causa* tal-istess attrici, l-attrici qed tfittex ghall-hsarat li saru evidentement minhabba nuqqas ta' manutenzjoni kemm min-naha taghha u ta' missierha qabilha kif ukoll minhabba li l-konvenut u missieru kienu projbiti milli jaghmlu dan, espressament minn missier l-attrici.

Illi ghal din il-Qorti wara li rat l-atti kollha s-sitwazzjoni tul is-snin hija wahda cara. Missier l-attrici sa mis-sena 1969 meta xtara l-fond in kwistjoni kellu kull intenzjoni li johrog lill-missier il-konvenut mill-fond in kwistjoni sabiex jaghmel uzu minnu hu u ghalhekk ma kellu l-ebda intenzjoni li jhallihom igawduh fi stat ta' manutenzjoni tajba tant li pprojbihom milli jaghmlu tali manutenzjoni. L-ghan ewlieni kien li missier il-konvenut forsi jaqta' qalbu u johrog jew li missier l-attrici jirnexxielu permezz ta' xi wahda mill-hafna kawzi li fetah johrog lill-missier il-konvenut mill-fond nonostante li kien jikkonsisti f'kirja protetta.

Illi apparti hekk, kif gia suespost, filwaqt li mill-atti l-konvenut ressaq provi li l-fond numru 19 ukoll kien fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni u ghalhekk l-attrici u l-aventi causa ma ottemperawx ruhhom mal-obbligu taghhom fil-ligi li jimminimizzaw kemm jista' jkun id-danni, l-attrici bl-ebda mod ma pruvat tirribadixxi tali allegazzjoni billi almenu semplicement taghmel rapport tal-perit ex parte taghha dwar il-fond numru 19 bhalma kienet kapaci taghmel ghall-fond numru 18.

Illi f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li r-raba' eccezzjoni tal-konvenut hija gjustifikata u ghandha tintlaqa' b'dana wkoll li jirrizulta superfluwu li l-Qorti tinoltra ruhha fl-eccezzjonijiet rimanenti b'dana li t-talbiet attrici konsegwentement ghandhom jigu lkoll michuda.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16 stante li mhux l-artikolu applikabbli;

2. Tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 fir-rigward tal-hsarat relatati u rizultanti mill-uzu tal-fond ghat-trobbija tal-annimali kif ukoll fir-rigward tas-saqaf li ghadu hemm li izda huwa deskritt bhala 'sagging' mill-Perit. Fir-rigward tas-saqaf li waqa' u li jikkonsisti fis-saqaf tal-kamra fuq ix-xellug tar-ritratt a fol. 57 tal-process it-talba tirrizulta li mihjiex preskritta u ghaldaqstant limitatament ghall-hsara f'dan is-saqaf li waqa' t-talba attrici mihjiex preskritta;

3. Tilqa' r-raba eccezzjoni tal-konvenut stante li jirrizulta lil din il-Qorti li l-hsarat li sehhew fil-fond 18 sehhew rizultat tal-kundizzjoni li thalla fih il-fond numru 19 suespost mill-istess attrici u *aventi causa* taghha, kif ukoll rizultat tal-azzjonijiet ta' missier l-attrici fejn ipprojbixxa espressament lill-konvenut u missieru milli jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni fil-fond in kwistjoni u tghaddi sabiex tichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez kollha, salv dawk gia decizi fl-atti, kontra l-attrici.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur