PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 09 ta' Frar, 2017

Rikors Guramentat Nru: 947/2006 AF

Miriam Grech

vs

Orazio Vella

u b'digriet tat-22 ta' Frar 2007, il-Qorti laqghet it-talba ghal kjamata fil-kawza ta' Maria Vella

u b'digriet tal-Qorti tal-10 ta' Mejju 2012, il-Qorti laqghet it-talba biex jigi kjamat fil-kawza il-Perit Lawrence Gatt

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-attrici akkwistat fond li jinsab mibni fuq garaxx li jgib in-numru 222 fi Triq it-Torri, Mosta, illum maghruf bhala 228,

"Catsmir", mill-konvenut permezz ta' kuntratt in Atti Nutar Dottor Enzo Dimech datat 3 ta' Frar 2000, li kopja tieghu tinsab hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. A.

Recentement, sar xoghol ta' demolizzjoni u kostruzzjoni fil-fond adjacenti dak proprjetà tal-attrici, liema xoghol ta' demolizzjoni necessarjament skopra l-pedamenti tal-fond *de quo*.

Irrizulta li l-pedamenti tal-fond *de quo* ma sarux assolutament skond l-arti u s-sengha, tant illi hemm riskju imminenti u attwali li l-fond *de quo* jisfronda, u dan skond kif gie certifikat mill-Perit Joseph Fenech, li kopja tieghu tinsab hawn annessa, esebita mmarkata bhala Dok. B.

Minhabba dan il-periklu, l-attrici sfat kostretta tallontana ruhha mill-fond *de quo* u ssib akkomodazzjoni alternattiva.

Dan kollu gie a konjizzjoni tal-attrici lejn il-bidu tas-sena 2006, meta fil-fatt kienu ghaddejjin dawn ix-xogholijiet fil-fond adjacenti.

Jirrizulta ghalhekk illi l-fond *de quo* ma kienx mibni skond is-sengha u l-arti, u d-difetti lmentati mill-attrici huma ta' natura latenti, u tali li ma setghetx tkun taf bihom fil-mument tal-akkwist tal-istess.

Ghalhemm, l-attrici qeghda tbati danni konsiderevoli minhabba dan kollu.

Il-konvenut, nonstante li gie interpellat diversi drabi sabiex jaghmel tajjeb ghal dan l-istat ta' hsara u jirrizarcixxi lill-attrici, baqa' inadempjenti.

Dan kollu l-attrici taf bih personalment.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-fond 228, Catsmir, Triq it-Torri, Mosta ibati minn difett latenti stante li l-pedamenti tal-binja li jinsab fih ma sarux skond l-arti u s-sengha.

2. Tikkundanna l-konvenut sabiex, fi zmien qasir u perentorju minnha ffissat ghal dan l-iskop, jeffettwa x-xoghol kollu necessarju taht is-sorveljanza ta' Perit nominat minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex tali difett jigi rettifikat a spejjez tieghu, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-attrici teffettwa x-xogholijiet kollha necessarji a spejjez tal-konvenut.

3. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli tad-danni kollha sofferti mill-attrici bhala konsegwenza ta' tali stat ta' fatt, kif hawn fuq imsemmi.

4. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attrici, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi.

5. Tikkundanna l-konvenut ihallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali ta' Lulju 2006, kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Orazio Vella li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok l-azzjoni intentat mill-atturi ma hiex ritwali ghaliex l-unika azzjonijiet li ghandu il-kompratur fuq il-bazi tal-garanzija huma dik redhibitoria u dik aestimatoria u din l-azzjoni la hija wahda u lanqas l-ohra.

Fit-tieni lok l-attur ma ghandux azzjoni ghad-danni kontra l-konvenut, ghaliex dan meta biegh il-fond bl-ebda mod ma kien jaf li kien hemm xi hsara fil-pedamenti tal-istess fond u ghalhekk l-azzjoni hija eskluza ghat-tenur tal-artikolu 1429 tal-Kodici Civili.

Fit-tielet lok kull difett li kien hemm fil-pedamenti gew imsewwija malli l-konvenut sar jaf bihom u illum ma hemm l-ebda difett strutturali fil-fond.

Fi kwalsiasi kaz il-konvenut kien xtara il-fond in kwistjoni minghand b'kuntratt kopja ta' liema hija hawn esibita u dan ghandu jigi kjamat in kawza biex jirrispondi ghat-talbiet tal-attur u biex jindennizza lill-konvenut minn kull responsabbilità ghal liema l-istess konvenut jista' jigi espost b'rizultat ta' din l-azzjoni.

Fir-rigward tal-fatti kif dikjarati fir-rikors promotur tal-attur l-esponent xtaq jirrispondi kif gej:

Fir-rigward tal-fatti ddikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors tal-attur il-fatti hemm dikjarati mhux kontestati.

Fir-rigward tal-fatti ddikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors il-fatti hemm dikjarati tal-attur mhux kontestat.

Fir-rigward tal-fatti ddikjarati fit-tielet paragrafu tar-rikors tal-attur il-fatti hemm dikjarati mhux kontestat, imma jigi rilevat li malli l-konvenut ittenda b'dan id-difett fil-garaxx li huwa kien xtara minghand terzi, huwa immedjatament ghamel r-riparazzjonijiet mehtiega, nehha l-hsara, u gab il-fond fi stat tajjeb; tidher li llum l-allegazzjoni tal-attrici hija li hemm anke pedamenti ohra li huma difettuzi, però dwar din l-allegazzjoni ma hemm l-ebda prova u sa fejn jaf il-konvenut mhux konxju li hemm difetti ohra, apparti dawk li sewwa, kif qieghed jigi allegat, li huma mohbija.

Fir-rigward tal-fatti ddikjarati fir-raba' paragrafu tar-rikors tal-attur il-fatti hemm dikjarati huma kkontestati billi l-konvenut mill-ewwel ghamel ir-riparazzjonijiet mehtiega u ma hemm l-ebda htiega li din, l-attrici ma tirritornax lura d-dar.

Fir-rigward tal-fatti ddikjarati fil-hames paragrafu tar-rikors tal-attur il-fatti hemm dikjarati mhux kontestati, u inoltre l-konvenut jirrileva li huwa sar jaf bl-istess difetti f'dik id-data huwa wkoll, ghaliex huwa meta xtara l-fond u meta

sussegwentement biegh bl-ebda mod ma kien jaf li hemm xi difetti fil-pedamenti.

Fir-rigward tal-fatti ddikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikors tal-attur il-fatti hemm dikjarati mhux kontestati, anzi, bl-istess mod, il-konvenut meta xtara l-proprjetà tieghu minghand Mary Vella skond il-kuntratt hawn esibit ma kien jaf bl-ebda difett li seta' kien fih il-fond, u huwa kien garantit mill-venditrici li l-fond kien inbena skond l-arti u s-sengha; huwa sar jaf b'allegati difetti fl-istess zmien li saret taf bihom l-attrici.

Fir-rigward tal-fatti ddikjarati fis-seba' paragrafu tar-rikors tal-attur il-fatti hemm dikjarati huma kkontestati billi l-konvenut ma huwa bl-ebda mod responsabbli ghad-danni versu l-attrici billi huwa kien in buona fede meta biegh il-fond lilha u bl-ebda mod ma kien jaf li l-fond li kien qieghed ibiegh kellu xi pedamenti difettuzi.

Fir-rigward tal-fatti ddikjarati fit-tmien paragrafu tar-rikors tal-attur il-fatti hemm dikjarati huma kkontestati billi malli l-konvenut sar jaf bid-difetti huwa immedjatament ta' rkaptu u sewwa dawk il-pedamenti li kienu jirrizultaw difettuzi u dan skond id-direzzjoni tal-perit Lawrence Gatt.

Dan kollu l-konvenut jafu personalment.

Ghalhekk il-konvenut qieghed jirrispondi b'dan il-mod.

Rat illi fl-udjenza tat-22 ta' Frar 2007 din il-Qorti ordnat illi tiġi msejħa fil-kawża Maria Vella.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-imsejħa fil-kawża Maria Vella li permezz tagħha eċċepiet illi:

Fl-ewwel lok jigi eccepit illi t-talbiet attrici kif rivolti fil-konfront tal-eccipjenti huma preskritti kemm ai termini tal-Artikoli 1431, 1638 (1) kif ukoll ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk l-eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jigi rilevat illi ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejn l-esponenti u l-attrici, stante illi l-pesponenti kienet bieghet u assenjat il-proprjetà, ossia garage u l-arja tieghu, lill-konvenut intimat Orazio Vella u mhux lill-attrici rikorrenti; u fi kwalunkwe kaz il-fond li ghalih qeghda taghmel referenza l-attrici rikorrenti, u cioè l-fond numru 222 fi Triq it-Torri, Mosta, gie kostruwit minn Orazio Vella jew terzi fuq inkarigu tieghu, u ghalhekk kwalunkwe difetti li rrizultar fih ma jistghux jigu attribwiti lill-eccipjenti. Ghalhekk l-eccipjenti mhix il-legittimu kontrasdittur u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u fil-mertu, jigi eccepit illi l-esponenti ilha li bieghet u assenjat lill-konvenut intimat Orazio Vella l-fond ossia garage mertu ta' din il-kawza aktar minn ghaxar (10) snin ilu, u dan in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dr Tonio Spiteri datat 10 ta' Mejju 1996. Da parti taghha, l-eccipjenti kienet akkwistat din il-proprjetà in forza ta' att ta' donazzjoni li sar mill-genituri taghha, u dan in forza ta' att pubbliku in atti Nutar Dr Angelo Vella datat 10 ta' Ottubru 1989. Dak iz-zmien, il-fond li kien gie assenjat lil Orazio Vella, u cioè l-garage bl-arja tieghu, kien già gie mibni u kostruwit, u dan kif jirrizulta minn dikjarazzjoni li tinsab fl-att ta' donazzjoni, u kif ser jirrizulta wkoll waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u wkoll fil-mertu, l-esponenti fi kwalunkwe kaz ma kienet ghamlet ebda xogholijiet ta' kostruzzjoni hi, izda kienet inkarigat lill-kuntrattur / bennej ghal dan il-ghan, u li x-xoghol tieghu kien ukoll sorvejat minn Perit Arkitett; illi ghalhekk sigurament l-esponenti ma hija bl-ebda mod responsabbli ghal ebda hsarat strutturali, jew ta' tip iehor, li setghu rrizultaw fil-fond in kwistjoni.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u wkoll fil-mertu, l-esponenti tirrileva illi meta hi bieghet u assenjat il-garage in kwistjoni, bl-arja tieghu, lil Orazio Vella, fuq din l-istess arja ma kien sar ebda zvilupp; illi sussegwentement, kien l-istess Orazio Vella – jew persuni fuq inkarigu tieghu – illi ghamlu tibdil strutturali kif ukoll kostruzzjoni f'dan il-fond u fuq l-arja tieghu; illi ghalhekk l-eccipjenti m'ghandhomx tinzamm

responsabbli bl-ebda mod ghal xogholijiet illi saru wara li l-proprjetà in kwistjoni giet trasferita lill-konvenuti intimat Orazio Vella.

Ghalhekk fid-dawl ta' dak kollu li gie hawn eccepit, it-talbiet attrici kif rivolti fil-konfront tal-esponenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghalhekk l-eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi.

Rat is-sentenza preliminari ta' din il-Qorti tat-18 ta' Marzu 2010 li permezz tagħha ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Orazio Vella u ordnat il-prosegwiment tal-kawża.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2010 din il-Qorti ħatret lil Perit Alan Saliba bħala perit tekniku.

Rat illi permezz ta' digriet datat 10 ta' Mejju 2012 din il-Qorti laqgħet it-talba tal-imsejħa fil-kawża Maria Vella u ordnat li jiġi msejjaħ fil-kawża l-Perit Lawrence Gatt.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-imsejjaħ fil-kawża Perit Lawrence Gatt li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Meta nbena l-fond akkwistat mill-attrici, dan inbena fuq garaxx li kien jinsab mibni bejn zewg fondi ohra.

Mill-istharrig li sar qabel il-bini tal-fondi sovrastanti ghall-imsemmi garaxx, sal-livell li tali stharrig kien possibbli fic-cirkostanzi, ma kienux rrizultaw mankanzi fil-pedamenti tal-garaxx li kienu jimmeritaw xi interventi fuq l-istess pedamenti.

Ghalhekk kif sejjer jigi ppruvat fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza l-esponent eccipjent ma huwiex u ma jistax jinstab responsabbli ta' xi nuqqas fl-esekuzzjoni tad-dmirijiet u doveri professjonali u li huma tali li jgibu maghhom xi kundanna ghal xi danni.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u purament ghall-korrettezza tal-fatti, fl-istat attwali tal-bini oggett ta' din il-kawza, ma jidhirx li hemm xi nuqqasijiet jew cedimenti fil-pedamenti li joholqu xi riskju imminenti u attwali li l-fond *de quo* jisfronda kif allegat mir-rikorrenti attrici.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata ulterjuri tal-imsejjaħ fil-kawża Perit Lawrence Gatt li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-azzjoni mressqa mir-rikorrenti attrici kwantu teffettwa l-esponent kjamat in kawza l-Perit Lawrence Gatt hija perenta ghat-tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili – Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma quddiem il-perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, l-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-proprjetà li hija xtrat mingħand il-konvenut Orazio Vella hija milquta minn difett moħbi li jikkonsisti f'difett fil-pedamenti u li għaldaqstant, l-imsemmija proprjetà ma ġietx mibnija skont is-sengħa u l-arti. Konsegwentement, l-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut jagħmel ix-xogħlijiet ta' riparazzjoni kollha neċessarji fil-pedamenti tal-proprjetà, liema proprjetà hija

kienet akkwistat mingħandu, kif ukoll sabiex il-konvenut jiġi kkundannat jagħmel tajjeb għad-danni li hija tgħid li sofriet minħabba dan id-difett fil-pedamenti.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fatti tal-każ huma dawn. L-attriċi hija sid tal-proprjetà bin-numru 228 bl-isem 'Catsmir' fi Triq it-Torri, Mosta, liema proprjetà hija akkwistat mingħand il-konvenut Orazio Vella permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech datat 3 ta' Frar 2000. Il-proprjetà tagħha tikkonsisti f'mezzanin ossia maisonette ta' żewġ sulari mibni fuq garaxx, liema garaxx huwa proprjetà tal-konvenut Orazio Vella li da parti tiegħu jispjega li l-mezzanin tal-attriċi kien bnieh hu. Jirriżulta li f'Ġunju tas-sena 2006 ġiet demolita l-proprjetà adjaċenti u riżultat ta' dan inkixfu partijiet mill-pedamenti li fuqhom jinsabu mibnija l-garaxx tal-konvenut u l-proprjetà attriċi. L-attriċi tispjega li l-ħaddiema li kienu qegħdin jaħdmu fuq il-proprjetà adjaċenti kif ukoll il-perit inkarigat fir-rigward ta' dawk ix-xogħlijiet mal-ewwel infurmawha li l-proprjetà tagħha ma kinitx mibnija fuq pedament sod u għaldaqstant, li kienet tinstab fi stat perikoluż u li kien hemm ir-riskju li tikkollassa. L-attriċi immedjatament inkarigat perit sabiex jiġi jispezjona l-pedamenti li kienu jidhru u l-perit tagħha ikkonfermalha dak li kienu qalulha l-perit u l-ħaddiema tal-proprjetà adjaċenti. Għaldaqstant, hija kkomunikat mal-konvenut li taħt is-sorveljanza tal-perit tal-attriċi għamel xogħol rimedjali fil-pedamenti li kienu inkixfu konsegwenza tax-xogħlijiet fuq il-proprjetà adjaċenti, jiġifieri fuq naħa waħda tal-binja.

In vista ta' dawn ix-xogħlijiet rimedjali li saru fuq il-pedamenti ta' naħa waħda tal-proprjetà tagħha, l-attriċi tispjega li m'għandhiex pretensjonijiet fil-konfront tal-konvenut fir-rigward ta' dawn il-pedamenti iżda tkompli billi tgħid illi l-proprjetà tagħha xorta waħda tinstab fi stat perikoluż u fir-riskju li tikkollassa minħabba l-fatt illi l-konvenut irrifjuta li jagħmel ix-xogħol neċessarju fuq il-bqija tal-pedamenti tal-binja.

Il-konvenut jikkontendi li huwa ma kienx jaf illi kien hemm difett fil-pedamenti meta biegħ il-proprjetà lill-attriċi u li kwalunkwe difett illi kien hemm fil-pedamenti tal-fond issewwa

bix-xogħlijiet li saru minnu fuq il-pedamenti ta' naħa waħda tal-binja.

Jirriżulta li l-konvenut kien akkwista l-garaxx sottostanti għall-proprjetà attriċi bl-arja tiegħu mingħand l-imsejħa fil-kawża Maria Debono (nee Vella) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 10 ta' Mejju 1996. Fuq l-arja ta' dan il-garaxx il-konvenut bena l-mezzanin li biegħ lill-attriċi. Għal dan l-iżvilupp il-konvenut kien inkariga lill-Perit Lawrence Gatt. Maria Debono kienet akkwistat l-art li fuqu bniet l-imsemmi garaxx permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat 10 ta' Ottubru 1989. Hija tispjega li fuq l-art oriġinarjament kien hemm dar iżda li din ġiet demolita sabiex minflok bniet l-imsemmi garaxx. Jirriżulta li għal dan l-iżvilupp Maria Debono wkoll kienet inkarigat lill-Perit Gatt. Hija tgħid illi kienet inkarigat kuntrattur sabiex jibnilha l-garaxx taħt is-superviżjoni tal-imsemmi perit u li ma kellha l-ebda indikazzjoni li kien hemm difett fil-pedamenti.

Minħabba l-istat perikoluż li kienet tinstab fiha l-proprjetà tagħha, il-perit tal-attriċi kien taha parir sabiex toħroġ mid-dar u għal xi żmien hija marret toqgħod f'appartament li kriet mingħand ħuha fejn kellha tikri wkoll garaxx. Hija damet tgħix barra minn darha għal ftit xhur biss qabel reġgħet marret tgħix fil-proprjetà tagħha.

Fir-relazzjoni tiegħu l-perit tekniku jasal għas-segwenti konklużjonijiet:

1. Il-pedamenti mertu tal-każ odjern jinsabu fis-sottoswol tal-garaxx sottostanti l-mezzanin tal-attriċi, liema garaxx huwa proprjetà tal-konvenut Orazio Vella. Dawn il-pedamenti qegħdin isostnu wkoll il-mezzanin tal-attriċi li jinsab mibni fuq il-garaxx;

2. Hemm difetti fil-pedamenti tal-ħajt diviżorju tal-lemin u tal-ħajt tat-taraġ li jirrendu l-istess pedamenti mhux skont is-sengħa u l-arti;

3. Dawn id-difetti kienu moħbija meta l-attriċi akkwistat il-proprjetà.

Il-perit tekniku jispjega li l-fond tal-attriċi jinsab mibni fuq ħitan diviżorji għalih tant li kemm għall-garaxx kif ukoll għall-fond sovrastanti li huwa proprjetà tal-attriċi kienet inbniet qoxra mill-imsejħa fil-kawża u sussegwentment mill-konvenut Orazio Vella rispettivament (għajr ghax-*shaft* tal-proprjetà attriċi).

Dwar kunsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tagħti lir-rapport peritali, il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet Carmel Vella vs Victor Sammut, deċiża fit-18 ta' Frar 2004 fejn ingħad:

> "*Issa huwa paċifiku f' każijiet ta' din ix-xorta illi l-ġudizzju tal-Qorti kellu neċessarjament ikun bażat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha konċessa b'talba għan-nomina ta' periti addizzjonali. Ara "Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et", Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967*'.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha l-imsejħa fil-kawża Maria Debono teċċepixxi li t-talbiet attriċi fil-konfront tagħha huma preskrittu bid-dekors ta' sentejn ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili. L-imsejjaħ fil-kawża Perit Lawrence Gatt iressaq l-istess eċċezzjoni permezz tar-risposta ulterjuri tiegħu.

L-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili jaqra hekk:

> "*L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.*"

In kwantu li l-azzjoni odjerna hija bbażata fuq danni akwiljani, il-Qorti hija tal-fehma li l-artikolu tal-preskrizzjoni eċċepit huwa dak applikabbli f'dan il-każ.

Madanakollu l-artikolu 2153 jrid jinqara fid-dawl tal-artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

> "*Bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.*"

Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ignatius Busuttil vs Water Services Corporation tat-12 ta' Jannar 2005:

> *"Huwa prinċipju magħruf f'materja ta' preskrizzjoni illi t-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt għar-riżarċiment tal-ħsara minħabba fatt illeċitu jiddekorri mill-mument li fih il-ħsara timmanifesta ruħha esternament u ssir oġġettivament perċepibbli u magħruf."*

Hekk ukoll din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Joseph Abela vs Francis Cassar et noe tad-9 ta' Ottubru 1998 spjegat illi:

> *"Qabel ma l-ħsara tiddetermina ruħha, ma jistax jibda jgħodd terminu ta' preskrizzjoni, għax qabel dak il-mument, id-danni ma jkunux għadhom ċerti, iżda jkunu għadhom "qed jinħolqu", u qabel ma dawn id-danni jiġu speċifikati u determinati, min sofra d-danni ma jkunx f'posizzjoni li jfittex ir-rimedju opportun, u kwindi t-terminu preskritt għall-azzjoni ma jibdix jiddekorri."*

Għaldaqstant, f'dan il-każ it-terminu preskrittiv beda jiddekorri f'Ġunju tas-sena 2006 meta l-attriċi saret taf bid-difett fil-pedamenti. In kwantu li Maria Debono ġiet notifikata bl-atti tal-kawża fil-21 ta' Ġunju 2007, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tagħha ma tistax tiġi milqugħa.

Madanakollu, mhux l-istess għandu jingħad fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-Perit Lawrence Gatt in kwantu li huwa ssejjaħ fil-kawża fis-sena 2012 u ċjoè sitt snin wara li nkixef id-difett fil-pedamenti tal-proprjetà *de quo* u allura l-azzjoni odjerna hija preskritta fil-konfront tiegħu bid-dekors ta' sentejn skont l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha, l-imsejħa fil-kawża Maria Debono teċċepixxi li hija m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attriċi. Kif spjegat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Burmarrad Commercials Limited vs Desmond Mizzi et, deċiża fit-28 ta' Frar 2007:

"b'relazzjoni ġuridika wieħed neċessarjament jifhem dak l-att jew pluralità t'atti konnessi li jimmiraw għall-produzzjoni t'effetti ġuridiċi fl-ambitu tad-drittijiet bejn żewġ soġġetti jew aktar."

Il-Qorti ssib illi l-imsejħa fil-kawża Maria Debono m'għandhiex raġun fit-tieni eċċezzjoni tagħha. Permezz tal-ewwel talba tagħha, l-attriċi qiegħda titlob dikjarazzjoni li l-proprjetà li hija akkwistat mingħand il-konvenut hija milquta minn difett moħbi peress illi l-pedamenti tal-binja ma sarux skont is-sengħa u l-arti. Mill-konklużjonijiet tal-perit tekniku jirriżulta li l-pedamenti li fuqhom mibnija l-proprjetà attriċi huma l-istess pedamenti li fuqhom mibni l-garaxx tal-konvenut, liema garaxx kien mibni fuq struzzjonijiet ta' Maria Debono u għaldaqstant, ma jistax jingħad illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-imsejħa fil-kawża m'għandhiex relazzjoni ġuridika mal-attriċi.

Dwar il-mertu, huwa prinċipju stabbilit skont artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bil-ħtija tiegħu. Artikolu 1032 imbagħad jgħid espressament illi jitqies fil-ħtija min fl-għemil tiegħu ma jużax il-prudenza, diliġenza u l-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja. Dan sew jekk si tratta minn rapport kontrattwali (artikolu 1132 tal-Kodiċi Ċivili) kif ukoll dak extra kontrattwali (artikolu 1032 imsemmi). B'mod partikolari, skont l-artikolu 1033, kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mill-liġi, huwa obbligat li jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk.

Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Middlesea Insurance plc vs Joseph Zaffarese tad-29 ta' Mejju 2009:

"Hi disposizzjoni espressa tal-ligi taht il-Kodici Civili illi jitqies fi htija min fl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja [Artikolu 1032 (1)]. Hu spjegat mill-awturi illi "negligenza, infatti, altro non è se non assenza di diligenza, imprudenza è intesa come assenza di cautele; imperizia, come assenza di competenza professionale o come assenza di avvertenze". ***Ara Alpa "La responsabilita` civile"****, Trattato di diritto*

civile, Milano 1999 p 261 u ***Franzoni "Le obbligazioni da fatto illecito"****, Ed. Utet, 2004, p 42. Markatament, sew jekk si tratta minn rapport kontrattwali (ara Artikolu 1132 Kodici Civili) kif ukoll dak extra-kontrattwali [Artikolu 1032 (1) predett] id-dover tad-diligenza huwa marbut mal-kriterju tal-missier tajjeb tal-familja u dan jissinjifika illi hi imputabbli wkoll l-imgieba ommissiva f'min jonqos li jadotta mizuri ta' kawtela u ta' prudenza ghal fini li jkun evitat event dannuz lill-hwejjeg haddiehor. Kif jinsab ritenut, "quando invece si ha la violazione di un dovere, ed una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed anche senza avvedersene, allora si ha non il caso fortuito, ma la colpa ed il quasi delitto." ("****Pubblio Azzopardi –vs Antonio Arcicovich et****", Appell Civili, 14 ta' Novembru, 1919. Linejarment ma' dan il-hsieb relattiv ghat-trasgressjoni tad-dover huma certi osservazzjonijiet fis-sentenza fl-ismijiet "****Emmanuele Cassar -vs- Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier nomine et****", 26 ta' Jannar, 1962 u s-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta fil-kaz fl-ismijiet "****Falcotrans Limited -vs- The Cargo Handling Company Limited et****", 9 ta' Mejju, 2007;"*

Hekk ukoll l-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Martin Paul Vella et vs Chris Micallef tas-6 ta' Ottubru 2010 qalet hekk:

"F'materja ta' danni hu ben assodat illi l-kundanna dwarhom tippresupponi htija f'min ikun gabhom fis-sehh. Htija din li trid per forza tirrizulta minn xi att jew trasgressjoni tad-dover u mankanza tad-debita diligenza, ghal liema jirreferu l-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodici Civili. Bir-ragun, kif rilevat fis-sentenza fl-ismijiet "George Thomas Davison -vs- Joseph Azzopardi nomine", Appell Kummercjali, 2 ta' Marzu, 1962, "mill-analisi ta' l-istess disposizzjonijiet tal-ligi jirrizulta illi ghall-applikazzjoni taghhom ghandhom jikkonkorru tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuz illecitu, (2) l-imputabilità ta' l-istess fatt ghal min ikun ghamlu, u (3) id-dannu kagonat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi ghandhom bilfors jikkonkorru

f'delitt civili, jew fi kwazi-delitt li jobbligaw l-awtur taghhom ghar-rizarciment tad-dannu kagonat mhux biss lill-vittma ta' l-att illecitu, imma anke lil kull min indirettament jirrizenti d-danni; liema delitti u kwazi-delitti huma msemmijin mil-legislatur fir-rubrika tal-Kap II tas-Subtitolu II tat-Titolu IV tat-Tieni Parti tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, u li huma kumulattivament dezinjati taht l-isem generiku ta' 'htija' fl-artikolu citat"."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti hija sodisfatta li l-proprjetà tal-attriċi ma nbnietx skont is-sengħa u l-arti in kwantu li nbniet fuq pedamenti difettużi. Il-konvenut jikkontendi li m'għandux jinstab responsabbli għaliex il-pedamenti kienu diġa hemm meta xtara l-garaxx in kwistjoni u li huwa ma setax isir jaf illi kienu difettużi. Madanakollu, kien il-konvenut li għażel li jibni maisonette ta' żewġ sulari fuq garaxx eżistenti mingħajr ma għamel l-indaġini tiegħu dwar l-imsemmija pedamenti. Din l-investigazzjoni kienet tispetta lilu in kwantu li kien huwa stess illi bena l-maisonette in kwistjoni. Isegwi għalhekk illi l-konvenut kien negliġenti f'għemilu u m'użax l-għaqal u prudenza ta' missier tajjeb tal-familja meta kompla jibni fuq proprjetà mingħajr ma għamel il-verifiki tiegħu fuq il-pedamenti tal-binja. Għaldaqstant, għandu jiġi kkundannat jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha neċessarji fil-bqija tal-pedamenti tal-proprjetà kif ukoll jagħmel tajjeb għad-danni li sofriet l-attriċi.

In kwantu li kien il-konvenut illi bena l-proprjetà attriċi sovrastanti għall-garaxx in kwistjoni mingħajr ma aċċerta ruħu dwar il-pedamenti tal-binja, għandu jkun hu biss li jiġi kkundannat jagħmel ir-riparazzjonijiet neċessarji u jagħmel tajjeb għad-danni li sofriet l-attriċi. Naturalment, jibqgħu impreġudikati d-drittijiet li jista' jkollu hu fil-konfront tal-imsejħa fil-kawża.

Fir-rigward tal-*quantum* tad-danni li għandhom jiġu likwidati u mħallsa, peress li l-Qorti sejra tordna lill-konvenut sabiex jagħmel ix-xogħlijiet ta' riparazzjoni kollha neċessarji, isegwi l-uniċi danni li għandhom jiġu likwidati huma dawk attwali li sofriet l-attriċi. Dawn huma l-ispejjeż li nkorriet peress illi kellha titlaq minn darha għall-perjodu minn Ġunju sa

Novembru 2006 u ċjoe l-ispejjeż sabiex kriet appartament u garaxx, li jammontaw għal Lm 1150[1], llum €2678.78, l-ispejjeż inizjali tal-perit tagħha li jammontaw għal Lm 59, llum €137.43, u l-ispejjeż li nkorriet fil-mori ta' din il-kawża sabiex jiġu spezjonati l-bqija tal-pedamenti tal-proprjetà li jammontaw għal €490. B'hekk it-total li għandu jiġi kkundannat iħallas il-konvenut lill-attriċi jammonta għal €3306.21.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni eċċepita mill-imsejħa fil-kawża Maria Debono (nee Vella);

2. Tiċħad ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-imsejħa fil-kawża Maria Debono (nee Vella) li hija m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attriċi;

3. Tillibera lil Maria Debono mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni eċċepita mill-Perit Lawrence Gatt u għaldqstant, tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju;

5. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-fond 228, Catsmir, Triq it-Torri, Mosta, huwa milqut minn difett moħbi stante li l-pedamenti tal-binja li jinsab fih ma sarux skont is-sengħa u l-arti;

6. Tilqa' t-tieni talba attriċi u tikkundanna lill-konvenut Orazio Vella sabiex fi żmien sittin (60) jum mid-data tas-sentenza jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jiġu rettifikati d-difetti fil-pedamenti tal-binja. Dan taht is-sorveljanza tal-Perit Alan Saliba. F'każ illi l-konvenut jonqos milli jagħmel dak ordnat fiż-żmien mogħti lilu, din il-Qorti qiegħda minn issa tawtorizza lill-attriċi tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji hi, taħt is-sorveljanza tal-Perit Alan Saliba li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop, u dan a spejjeż tal-konvenut Orazio Vella;

---

[1] Fir-rigward tal-ispejjeż tad-dawl u ilma, fil-fehma tal-Qorti dawn m'għandhomx jiġu kkunsidrati bħala danni sofferti mill-attriċi.

7. Tilqa’ t-tielet talba attriċi u tiddikjara li l-konvenut Orazio Vella huwa responsabbli għad-danni li sofriet l-attriċi konsegwenza tad-difetti fil-pedamenti tal-binja msemmija u tillikwida d-danni fl-ammont ta’ tlett elef, tlett mija u sitt Ewro u wieħed u għoxrin Ċenteżmu (€3306.21);

8. Tikkundanna lill-konvenut Orazio Vella iħallas lill-attriċi l-ammont ta’ tlett elef, tlett mija u sitt Ewro u wieħed u għoxrin Ċenteżmu (€3306.21) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut Orazio Vella b’dan illi l-imsejħa fil-kawża Maria Debono (neé Vella) għandha tħallas l-ispejjeż tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħha u l-ispejjeż tal-imsejjaħ fil-kawża l-Perit Lawrence Gatt.

IMHALLEF

DEP/REG