Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri - Ghawdex)

Imhallef Anthony Ellul

Seduta tal-lum il-Gimgha, 27 ta' Ottubru 2017

Appell Civili numru:- 5/2012

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 tal-attrici tas-27 ta' Gunju 2012** prezentat fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri permezz ta' liema talbet sabiex il-konvenuti jigu ddikjarati responsabbli ghall-hlas tad-danni sofferti minnha fir-rigward ta' hsarat illi l-istess konvenuti ghamlu jew hallew isiru minhabba nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond proprjeta' taghha bin-numriu 18, fi Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex, waqt li l-istess fond kien mikri lill-konvenuti jew lil missierhom bhala predecessur fit-titolu taghhom. Ghall-finijiet ta' kompetenza gie dikjarat illi s-somma pretiza ma kinitx teccedi l-limitu ta' kompetenza tal-Qorti. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tat-12 t'April 2012 u bl-imghaxijiet kontra l-intimati.

Rat ir-**Risposta tal-konvenut Peter Paul Muscat u Rita Carabez tat-3 ta' Ottubru 2012**[1] li permezz taghha ressqu dawn l-eccezzjonijiet: (i) fl-ewwel lok jehtieg li ssir korrezzjoni fl-okkju stante li l-kunjom tal-konvenuta Rita Carabez huwa erronjament indikat bhala

[1] Fol 18

"Carabese"; (ii) il-gudizzju mhux integru ghaliex il-konvenuti citati in kawza ma kinux l-unici werrieta ta' Joseph Muscat u l-wirt tal-istess Joseph Muscat ma idevolviex biss fuq l-erba' konvenuti; (iii) minn wara l-mewt ta' missierhom Joseph Muscat li sehhet fis-7 ta' Ottubru 1990, il-konvenuti Peter Paul Muscat u Rita Carabez ma kellhomx il-pussess tal-fond bin-numru 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 hallsu xi kera lill-istess Pawla Xerri jew inkella awtorizzaw jew inkarigaw lil xi haddiehor biex ghan-nom 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; (iv) 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. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-Risposta tal-konvenut Francis Muscat tal-4 t'Ottubru 2012**[2] permezz ta' liema eccepixxa hekk: (i) in-nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-Qorti *rationae materiae* stante li l-allegati hsarat saru waqt relokazzjoni tal-istess fond li kien ghand il-konvenuti 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; (ii) l-attrici trid tipprova li hija l-proprjetarja tal-fond *de quo*; (iii) il-preskrizzjoni tal-azzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta; (iv) minghajr ebda pregudizzju, 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. Fil-fatt kienet waqghet il-kamra tal-banju tal-istess attrici ghal isfel u cioe' ghal gol-fond numru 18, Triq Xandriku, Nadur u kkawzat hsara fil-fond oggett tal-kawza. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**Risposta ulterjuri ta' Francis Muscat tas-16 ta' Novembru 2012**[3] fejn 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 tal-15 ta' Settembru 2016[4]** fejn subordinarjament ghat-tielet eccezzjoni tieghu, huwa eccepixxa l-preskrizzjoni tal-azzjoni a tenur tal-atikolu 2156 (f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat **is-sentenza preliminari tal-Ewwel Qorti tal-21 ta' Gunju 2013**[5] li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Francis Muscat dwar in-nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-Qorti li tiddeciedi l-kaz *rationae materiae*.

---

[2] Fol 19

[3] Fol 25

[4] Fol 301

[5] Fol 36 et seq

Rat in-**Nota tal-5 ta' Novembru 2013**[6] permezz ta' liema l-attrici cediet il-kawza fil-konfront tal-konvenuti kollha ghajr Francis Muscat.

Rat **is-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-15 ta' Novembru 2016**[7] li ddecidiet illi -

"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 ghattrobbija 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."

L-attrici appellat mis-sentenza[8] u l-konvenut appellat wiegeb[9]. Waqt is-seduta tat-23 ta' Gunju 2017 dehret l-appellanti assistita mid-difensur taghha u dehret ukoll id-difensur tal-appellat u saret trattazzjoni.

Il-Qorti qrat l-atti. Qrat ukoll l-atti tal-process allegat 2/2011 fl-ismijiet "Pawla Xerri vs Francies Muscat et".

L-attur appella mis-sentenza.

Francis Muscat wiegeb, u ddikjara li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza tal-15 ta' Novembru, 2016 ghandha tigi kkonfermata.

<u>FATTI.</u>

i. Il-fond bin-numru 18 mertu ta' dawn il-proceduri, flimkien mal-fond adjacenti bin-numru 19 gew akkwistati minn Joseph Borg, missier l-appellanti, fl-1969[10];

---

[6] Fol 56.

[7] Fol 311 et seq.

[8] Fol 328 et seq.

[9] Fol 356 et seq.

[10] Kuntratt a fol 94 et seq.

ii. Il-fond in kwistjoni jidher li nbena circa fl-1935[11]. It-tqassim tal-fond jirrizulta minn pjanta a fol 115 tal-process u huwa deskritt hekk-

"The property…consists of an external front courtyard and front yard which are flanked by a rear room at the Northern side of the property, a room on the Western side of the property as well as a small room on the Eastern side of the courtyard[12]."

iii. Meta Borg ghamel dan l-akkwist, il-venditrici Rita Micallef kienet infurmatu li fond numru 18 *"kien mikri lil Giuseppi Muscat (missier l-appellat) ghall-annimali[13]"*;

iv. Infatti kienet omm din il-venditrici li kkoncediet il-kirja tal-fond lil Giuseppi Muscat[14];

v. Wara l-mewt tal-genituri taghha, il-fond ghadda b'wirt ghand l-appellanti[15];

vi. Wara l-mewt ta' Giuseppi Muscat fl-1990, il-fond mikri ghadda f'idejn l-appellat li minn naha tieghu qal li huwa baqa' juzah biex irabbi l-annimali u l-fond qatt ma uzah ghal skop t'abitazzjoni;

vii. Gew istitwiti diversi proceduri bejn il-partijiet u cioe':

a. kaz fl-ismijiet **Joseph Borg vs Giuseppe Muscat** (Cit Nru 7/72) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema r-rikorrent kien talab ir-ripreza tal-fond mikri sabiex ikun jista jaghtih lill-bintu Pawla u lil zewgha ghall-abitazzjoni. Il-Bord kien cahad it-talba ghax ikkonkluda li l-iskop tal-kirja kien wiehed kummercjali u ghalhekk il-fond kien protett mill-ligi. Din id-decizjoni giet konfermata mil-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 1983[16];

b. kaz fl-ismijiet **Joseph Borg vs Carmela Muscat et** (Rik 3/91) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema r-rikorrent rega' talab ir-ripreza tal-fond din id-darba minhabba li l-inkwilini allegatament kienu ghamlu hsara konsiderevoli fil-fond u hallewh zdingat u inoltre huwa kellu bzonnu ghall-uzu personali tieghu u tal-familja. Il-Bord kien cahad it-talbiet tar-rikorrent, liema decizjoni giet konfermata fl-appell. Tentattiv ghal ritrattazzjoni tal-kaz gew michuda wkoll fit-30 ta' Marzu 2001[17];

c. kaz fl-ismijiet **Pawla Xerri vs Francis Muscat et** (Rik 2/11) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema Xerri talbet ghal darb'ohra r-ripresa tal-fond ghax fil-fehma taghha l-

---

[11] Xhieda tal-appellanti a fol 73.

[12] Fol 112 – rapport tal-perit Tabone.

[13] Xhieda ta' Joseph Borg kwotata fis-sentenza fl-ismijiet "Joseph Borg vs Giuseppe Muscat" deciza fit-23 ta' Novembru 1983 a fol 108 para 2.

[14] Xhieda ta' Rita Micallef kwotata fl-istess sentenza a fol 108.

[15] Artikolu 5 tat-testment a fol 96 et seq.

[16] Fol 107 et seq.

[17] Fol 234 et seq.

fond safa abbandunat u ma kien hemm ebda attivita' kummercjali ghaddejja fih. Din il-kawza giet ceduta mir-rikorrenti wara li fit-23 ta' Frar 2012 l-intimati ddikjaraw li ma kienx fadlilhom interess fil-fond in kwistjoni u awtorizzaw lis-sid tiehu pussess immedjat tal-istess fond mikri[18];

viii. L-appellat jghid li l-ahhar darba li kien dahal fil-fond mikri kien fit-28 ta' Gunju 2011[19] izda kif jirrizulta mill-atti tal-proceduri annessi 2/2011, kien biss fit-23 ta' Frar 2012 li l-appellata giet awtorizzata mill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiehu lura l-pussess immedjat tal-fond wara dikjarazzjoni tad-difensur tal-appellat li huwa ma kienx fadallu nteress fil-fond in kwistjoni[20];

ix. Dakinhar stess tat-23 ta' Frar 2012 l-appellanti marret fuq il-post u tghid li sabet stragi shiha u cioe' saqaf imwaqqa', demel u travi maqsumin. L-ghada 24 ta' Frar 2012 hija hadet sensiela ta' ritratti li juru l-istat tal-fond in kwistjoni[21] u nkarigat lill-perit Cornelia Tabone li kkonstatat diversi hsarat fil-fond[22];

x. L-attrici pprezentat il-kawza erba' xhur wara, fis-27 ta' Gunju 2012;

xi. Ghalkemm il-pjanta mhejjija mill-perit Tabone a fol 115 turi biss it-tqassim tal-fond 18, huwa pacifiku li strutturalment, parti mill-fond 19, ukoll proprjeta' tal-appellanti, testendi ghal fuq il-fond 18. Il-provi juru li (a) fuq il-kamra z-zghira faccata tal-kamra mmarkata 'A' fil-pjanta tal-perit Tabone kien hemm il-kamra tal-banju tal-fond 19 li mbaghad maz-zmien kienet sfrundat ghal gol fond numru 18[23]; u (b) fuq il-kamra mmarkata 'B' fil-pjanta tal-perit jestendi wkoll il-fond numru 19[24].

<u>Osservazzjoni.</u>

Il-Qorti tinnota li quddiem l-ewwel Qorti l-appellat ta l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kemm a tenur tal-artiklu 2153 kif ukoll l-artiklu 2156(f) tal-Kodici Civili. L-ewwel qorti ddecidiet li l-artikolu 2156(f) ma japplikax ghaliex:

"…. l-kliem 'danni sofferti' wzati fl-Avviz tal-attrici ma jhallu l-ebda dubju li l-preskrizzjoni applikabbli hjia dik taht l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghalkemm anki li kieku

---

[18] Atti tal-process allegat 2/2011.

[19] Affidavit a fol 159.

[20] Verbal tat-23 ta' Frar 2012.

[21] Fol 57 et seq.

[22] Fol 111 et seq.

[23] Ara affidavit tal-appellat Francis Muscat a fol 158 -159 meta qal – "*Nghid ukoll li kienet waqghet il-kamra tal-banju mill-fond numru dsatax (19) ghal isfel…..Infatti dakinhar kien il-maltemp u kont ghadni kif hrigt minn gol-bitha u nisma' hoss qawwi u dhalt fil-kamra z-zghira li tinsab faccata dik indikata bl-ittra 'A' fil-pjanta ta' Cornelia Tabone u sibt li kien waqa' s-saqaf.*"

[24] Ara xhieda tal-appellanti a fol 78 dwar ir-ritratti mmarkati Dok PX 4 u Dok PX 5 (fol 60 u 61) fejn hija qalet "*Dawn it-travi u jien kont noqghod above.*"

wiehed kellu japplika l-preskrizzjoni ta' hames snin xorta wahda jirrizulta li din il-parti tat-talba hija ampjament preskritta b'ghexieren ta' snin".

Din il-parti tad-decizjoni ma gietx appellata, u ghalhekk mhuwiex importanti x'tahseb din il-qorti dwar dak li ddecidiet l-ewwel qorti fir-rigward tal-applikabbilita' o meno tal-artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. L-appellant lanqas ma ressaq aggravju dwar jekk ghall-kaz in ezami tapplikax il-preskrizzjoni *a tenur* tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

<u>L-ewwel aggravju tal-attrici.</u>

L-ilment hu li:-

i. Nonostante li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 giet sollevata mill-appellat kienet wahda generali li tkopri l-azzjoni shiha, l-ewwel Qorti applikata b'mod separat fir-rigward ta' allegati hsarat f'diversi partijiet tal-fond. L-istat ta' fatt tal-bejt huwa stat ta' fatt wiehed;

ii. Inoltre, l-perjodu preskrittiv stipulat fl-artikolu 2153 tal-Kap 16 jibda jiddekorri mhux mill-jum li bdiet il-hsara, izda mid-data li l-istess danni jigu kristalizzati u jidhru. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attur argumenta li l-kawza setghet tigi proposta,

"…. mill-mument li l-atturi nnotaw il-hsara fil-proprjeta taghhom meta regghu hadu il-pussess lura fit-23 ta' Frar, 2012. Il-kawza odjerna giet intavolata fis-27 ta' Gunju 2012, u cioe' erbgha xhur wara li hadu lura l-pussess tal-fond".

B'zieda ma' dan, f'materja ta' perkolazzjoni ta' ilma, fejn il-hsara timmanifesta ruhha bil-mod mhuwiex facli li wiehed jestabilixxi meta effettivament id-dannegjat seta' japprezza l-gravita' tal-problema. L-appellanti ma setghetx tkun taf bl-istat tal-fond peress li l-appellat qatt ma kien attiralha l-attenzjoni ghal dan. Fil-fatt, malli hadet lura l-post u nnutat il-hsarat agixxiet mill-ewwel.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

L-ewwel Qorti qasmet in-natura tal-hsarat fi tnejn:

i. il-hsarat li allegatament saru u l-hmieg li thalla b'rizultat tal-fatt li fond kien jintuza ghat-trobbija tal-annimali; u

ii. il-hsarat li saru fis-soqfa. Din il-hsara nqasmet bejn is-saqaf li waqa' u dak li ghalkemm ma waqax huwa *'sagging'*.

Il-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti kienet li fir-rigward tal-ewwel tip ta' hsara din kienet preskritta ghax il-hsara li setghet grat fil-fond b'rizultat ta' dan kienet ilha ghexieren ta' snin tezisti.

Fir-rigward tas-saqaf li waqa' il-Qorti sabet li dan waqa' wara t-28 ta' Gunju 2011 u ghalhekk peress li l-kawza nfethet fis-27 ta' Gunju 2012 l-azzjoni fir-rigward mhjiex preskritta.

Fir-rigward tas-saqaf li hu *sagging* l-ewwel Qorti kkonkludiet li dan kien ilu zmien twil iqattar u ma jistax ikun li dan spicca f'dak l-istat fl-ahhar sentejn qabel infethet il-kawza, izda zgur minn ferm qabel u ghalhekk hija preskritta.

L-appellanti ssostni li l-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 giet sollevata mill-appellat kienet wahda generali li tkopri l-azzjoni shiha u ma kellhiex tigi spezzettata b'dak il-mod.

Il-Qorti ma taqbilx. Il-hsarat allegati ma kinux kollha tal-istess natura ghax l-appellanti ressqet ilment kemm fir-rigward ta' hsarat kawzati direttament mill-uzu tal-fond ghat-trobbija tal-bhejjem kif ukoll fir-rigward ta' zewg soqfa ta' kmamar separati. Ghaldaqstant it-talbiet fir-rigward ta' dawn l-allegati hsarat ma setghux jigu kkunsidrati kollettivament izda ndividwalment, inkluz it-trapass tat-terminu tal-preskrizzjoni dwar kull wiehed minnhom. Kien ghalhekk jinkombi fuq il-Qorti biex tevalwa n-natura ta' kull hsara allegata u testabilixxi jekk, a bazi tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, dik il-hsara kinitx preskritta jew le.

L-ilment tal-appellanti jkompli li l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni zbaljata ta' dan l-artikolu tal-ligi.

L-artikolu 2153 jghid hekk –

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

L-appellanti ssostni li skont din id-dispozizzjoni, l-perjodu preskrittiv ma jibdiex jghaddi mill-gurnata li bdiet il-hsara, izda minn meta dawn id-danni jikkristalizzaw ruhhom.

In linea gurisprudenzjali, din il-Qorti qalet hekk fil-kaz **Citadel Insurance et vs Anthony Mizzi deciza fis-16 ta' Dicembru 2015**[25] -

*"ii. Kif qalet din il-qorti fil-kawza **Luciano Martinelli nomine vs Saviour Pisani**, 22 ta' Gunju 2005:*

*"skond orjentament iehor "min jaghti l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli. Ikun imbaghad jispetta lill-attur-kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezzi li taghtih il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni" – "**Josianne Sciberras - vs- Giovanni Vella et**", Appell, 21 ta' Frar 1996; "**Jeremy Holland -vs- Joseph Chetcuti**", Appell, 25 ta' Frar 2000;*

Fil-fehma ta' din il-Qorti jidher li dan l-ahhar insenjament jaghmel aktar sens guridiku. L-Artikolu 2107 (2), Kodici Civili jipprovdi li "l-preskrizzjoni hija wkoll mezz sabiex wiehed jehles minn azzjoni meta l-kreditur ma jkunx ezercita l-jedd tieghu ghal zmien li tghid il-ligi"; Innegabilment, l-accertament tad-dekorrenza taz-zmien tikkostitwixxi indagini ta' fatt u dan jimporta illi inizjalment jinkombi fuq il-konvenut li jissolleva l-preskrizzjoni, li ghandu, bhala

[25] App Nru 90/10.

fatt, jissodisfa, bi prova essenzjali, li tterminu statutorju preskrittiv kien ghadda. Wiehed ma jridx jinsa li l-element kostituttiv ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hi l-manifestazzjoni, f' sens inekwivoku, tal-volonta` tal-parti li ggib 'il quddiem l-estinzjoni bid-dekors taz-zmien tal-kreditu azzjonat fil-konfront tieghu. U allura logikament hu mistenni li l-konvenut jiddeduci, in sostenn tad-difiza tieghu, prova tad-data tad-dekorrenza ghall-iskop tal-komputa tal-perijodu preskrizzjonali";

iii. L-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili jipprovdi: "Bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Fil-kawza ***Mizzi Estates Limited vs Frank Borda et****, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru 2014, intqal:*

*"**<u>Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jghodd minn meta ssir il-hsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-hsara</u>**. Fil-kawza* ***Xuereb v Agius****, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: "il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih". It-test huwa wiehed oggettiv u mhux dipendenti fuq meta l-vittma jkun komdu li jinduna bil-hsara. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza* ***Mohnani v. Stivala****, deciza fil-11 ta' Gunju, 2010, qalet:*

*"……. jibda biex jigi registrat illi kif jinghad fl-Artikolu 2137 Kodici Civili, "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 tal-istat jew tal kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Hu spjegat mill-Qorti tal-Appell Supejuri illi "t-test li trid il-ligi allura kien dak oggettiv, dipendenti mill-fatt li minnhom jorigina d-dritt tal-attur li jagixxi, mhux it-test soggettiv ghall-persuna tal-attur u cioe` jekk din kenitx jew le f'kundizzjoni li tagixxi, tkun xi tkun ir-raguni" ("**Raphel Micallef -vs-Anthony Agius**", 6 ta' Ottubru, 2000). Evidentement, imbaghad, "iz-zmien hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali" ("**Joseph Stivala -vs- Prof. Joseph Colombo**", Prim' Awla, Qorti Civili, 9 ta' Jannar 1953")".*

iv. L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trid tinghata tifsira restrittiva, u ghalhekk jekk ikun jezisti xi dubju dwar l-applikabilita' taz-zmien preskrittiv minn dak li jirrizulta mill-atti, tali dubju ghandu jmur kontra l-eccipjent. Dan ma jfisser bl-ebda mod li r-rikorrent huwa mehlus milli jressaq provi konvincenti fl-istadju tal-provi fil-mertu, biex isejjes l-allegazzjonijiet tieghu;

v. Il-Qorti dejjem u f'kull każ ghandha l-obbligu li tistharreg d-data minn meta l-preskrizzjoni tibda tiddekorri. Meta mill-provi li jitressqu m'hijiex f'posizzjoni li tasal ghal xi konkluzjoni, ghandha tichad l-eccezzjoni (ara sentenza tal-Prim'Awla fl-ismijiet ***John Bugeja vs Joseph Gauci****, 28 ta' Novembru 2002)."*

Fis-sentenza **Penza Tarmac Ltd vs Zoqdi Hydro Rocks Construction Ltd**, deciza fit-28 t'April 2016[26] il-Prim'Awla qalet:

"L-Artikolu 2137 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

"Bla hsara ta' dispozizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss, u dan b'applikazzjoni tal-principju li z-zmien preskrittiv jghaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setghet tinbeda l-azzjoni. Dan il-principju huwa mibni fuq il massima li "actio non natae non praescribititur"[27] *(Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet* ***Albert Mizzi noe vs Anthony Cauchi et*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru 2009.)*

Illi inoltre l-inerzja ma timpedix d-dekors tal-perjodu preskrittiv ai fini tad-determinazzjoni tal-preskrizzjoni purche` din l-inerzja mhix dovuta ghall-impossibilita` li jagixxi. Il-kliem testwali tal-artikolu fuq citat fis-sens li t-terminu estentiv jibda jiddekorri "minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa" jirreferu ghall-kawzi guridici li jistghu ikunu ta' xkiel ghall-azzjoni u mhux ghal kawzi purament fattwali, per ezempju, ghal xi diffikolta` fattwali li seta' jirriskontra t-titular tad-dritt soggettiv diment li dawn ma jqeghduhx fl-impossibilita` li jagixxi."

Applikati dawn il-principji ghall-kaz tal-lum, il-Qorti tqis li bhala punt tat-tluq, min jallega jrid jipprova. La kien l-appellat li ssolleva l-preskrizzjoni kien jinkombi fuqu li jgib il-prova in atti dwar id-data li minnha bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni.

Fil-kawza fuq imsemmija ***Mizzi Estates Limited vs Frank Borda et***, l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni kienet ukoll bazata fuq l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) ghamlitha cara li, l-preskrizzjoni tiddekorri minn dakinhar li ssir il-hsara u mhux minn dakinhar li s-sid jinduna bil-hsara.

1. Ghal dak li jirrigwarda l-allegati hsarat u hmieg li kien hemm fil-post minhabba l-uzu tieghu fit-trobbija tal-annimali, anke jekk fir-rikors tal-appell ma saret ebda referenza diretta ghalih, mill-provi jirrizulta li:

i. Skont Rita Micallef waqt ix-xhieda taghha fil-kawza citata **Joseph Borg vs Giuseppe Muscat** jirrizulta li anke **fis-snin tmenin** meta l-fond kien qed jintuza minn missier l-appellat ghat-trobbija tal-annimali, diga' kien hemm certu telqa u zdingar tant li hija qalet hekk[28] **–**

"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 zdingat wisq u talabni biex nirrangahulu izda jien kont inhajru biex jixtrih kif inhu. Il-post nafu zdingat qabel ma dahal l-intimat."

---

[26] Rik Gur 1051/2007.

[27] **John Grech vs Ivan Mifsud et,** P.A. deciza fl-1 ta' April 2003.

[28] Fol 108.

ii. Mill-kawza l-ohra esibita fl-ismijiet **Joseph Borg vs Carmela Muscat et** l-antekawza tal-appellanti u wara l-mewt tieghu l-appellanti, sostnew li **fis-snin disghin** missier l-appellat ghamlu hsara konsiderevoli fil-fond u hallewh zdingat tant li a bazi ta' dawn l-allegazzjonijiet huma kienu anke talbu r-ripresa tal-fond.

Minn dan isegwi li anke jekk id-data preciza meta setghu sehhew il-hsarat u l-hmieg lamentati mill-appellanti ma tistax tigi ndikata bi precizjoni, certament li *se mai* dawn ilhom jezistu ghexieren ta' snin, bi piena konoxxenza tal-appellanti u missierha qabilha; **dan sahansitra minn qabel ma' l-inkwilin missier l-appellat kien ha l-fond b'kirja**.

Kellha ragun ghalhekk l-ewwel Qorti tikkonkludi li minhabba f'hekk il-kawza safejn jirrigwarda dawn il-hsarat hija preskritta.

2. Ghal dak li jirrigwarda l-allegati hsarat fis-saqaf li waqa', l-ewwel qorti kkonkludiet li l-azzjoni mhijiex preskritta. Mhemmx appell minn din il-parti tas-sentenza da parti ta min ta l-eccezzjoni. Ghalhekk il-qorti m'ghandha bzonn taghmel l-ebda konsiderazzjoni dwar jekk l-ewwel qorti kinitx gustifikata tasal ghal dik il-konkluzjoni.

3. Ghal dak li jirrigwarda l-allegati hsarat fis-saqaf li huwa "sagging", l-ewwel Qorti qalet hekk -

"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."*

Konkluzjoni li l-ewwel qorti setghet taghmel. L-attur ma ressaq l-ebda argument li jista' jikkonvinci lil din il-qorti li f'dan ir-rigward id-decizjoni tal-ewwel qorti kienet ghal kollox zbaljata u li ma setghet qatt tiddeciedi li fir-rigward tal-imsemmi saqaf, l-azzjoni kienet preskritta. Mir-ritratti a fol. 60, 61, 68 u 69 hi cara l-hsara li hemm fis-soqfa. Il-perit Tabone ddeskriviet is-saqaf bhala li jinsab fi stat dilipadat. Biex saqaf jispicca f'dik il-kundizzjoni jrid ikun snin twal ssirlu hsara. Zgur li s-saqaf ma sarx f'dik il-kundizzjoni fl-ahhar perjodu tal-kirja. Probabbilment il-hsara f'dak is-saqaf kienet timmanifesta ruhha minn snin twal qabel. Dan iktar u iktar meta tqies il-kundizzjoni tat-travi tal-injami (ara r-ritratti).

<u>It-tieni aggravju tal-attrici.</u>

L-appellanti argumentat:-

i. Minkejja li l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni fir-rigward tas-saqaf li sfronda ghaddiet biex tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-appellat wara li rrizultalha li l-hsarat fil-fond 18 gew kawzati mill-istat li fih kien il-fond 19.

ii. Ma hemm ebda prova ta' ness bejn il-hsara li saret fil-fond 18 u l-istat tal-fond 19;

iii. L-appellanti ma kellha ebda obbligu li ggib il-prova dwar l-istat tal-fond 19 u ma kellhiex tigi penalizzata ghal dan mill-Ewwel Qorti li waslet ghall-konkluzjoni taghha abbazi ta' suppozizzjonjiet;

iv. Dawn iz-zewg fondi, ghalkemm attigwi huma distinti minn xulxin u l-unika konluzjoni peritali li hemm fl-atti tghid li l-hsarat li gew kawzati fil-fond 18 kienu rizultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni li kien hemm f'dak il-fond stess;

v. Il-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti li missier l-appellanti kien ipprojbixxa lill-appellat u missieru milli jaghmlu xoghol ta' manutenzjoni ordinarja hija wkoll zbaljata u ma tezonerax lill-inkwilin mill-obbligi tieghu a tenur tal-artikolu 1543 tal-Kap 16;

vi. Ir-relazzjoni hazina bejn l-inkwilin u s-sid lanqas ma hi raguni bizzejjed biex tezonera lill-inkwilin milli jaghmel dawk il-manutenzjonijiet necessarji u javza lis-sid jekk kien hemm xi htiega ta' tiswijiet strutturali;

vii. Hija l-ligi stess li timponi fuq l-inkwilin l-obbligi ta' manutenzjoni ordinarja u inoltre, fir-rigward ta' hsarat ta' natura urgenti l-inkwilin jista' jaghmilhom u bi spejjez ta' sid il-kera.

Konsiderazzjoni.

Il-Qorti tosserva:

i. Kif qalet l-ewwel Qorti, minn dak li rrizulta mis-sentenza ezibita **Joseph Borg vs Carmela Muscat et** -

"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 kinux it-trobbija u zamma ta' bhejjem." "L-istat ta' riparazzjoni huwa sodisfacenti u definittivament qatt ma jista' jammonta ghal "hsarat hafna" kontemplati 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."*

ii. Invece wiehed u ghoxrin sena wara, r-rapport tal-perit Cornelia Tabone tal-21 ta' Marzu 2012 sab l-istat tal-fond f'kundizzjoni ferm differenti. Fir-rigward taz-zewg soqfa in kwistjoni hija kkonstatat li[29]:

"From an inspection carried out it transpires that the room on the Western side indicated by the letter A on the attached drawing is in a dilapidated state…. ***The roof of this same room which consists of xorok resting on wooden beams is….in a dilapidated state****. The central wooden beams and the xorok they supported have collapsed.*

The ceiling of the room indicated by letter B on the attached drawing consists of a system of wooden beams supporting xorok. Currently the western side of this ceiling is exhibiting signs of sagging.

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

iii. Huwa minnu li kienu ghaddew hafna snin bejn is-sentenza citata u r-rapport tal-perit Tabone, izda fil-kors ta' dawk is-snin il-fond mikri kien unikament fil-pussess tal-appellat u qablu, ta' missieru. L-appellat jghid li huwa kien jaghmel manutenzjoni tal-post. Dwar is-saqaf li sfronda qal: *"Jien kont inhalleb il-bejt tal-kamra indikata bl-ittra A fuq il-pjanta tal-perit Cornelia Tabone u kont anke nkahhlu. Kull sena kont inhallbu l-bejt u bqajt naghmlu sal-ahhar.*[30] Xehed ukoll in-neputi tal-appellat, Joseph Muscat, li qal: *"…jiena gieli kont nghin liz-ziju jaghmel xi manutenzjoni fil-post. Din kienet tikkonsisti f'manutenzjoni li kien jaghmel fuq il-bejt u din billi huwa kien ihalleb il-bejt bir-ramel u c-cement biex ma jidholx l-ilma u jien akont inzommlu s-sellum biex jitla' fuq. Nghid ukoll illi sa meta l-ahhar li dhalt f'dan il-post ma kien hemm l-ebda soqfa mwaqqghin*[31]*"*.

Fir-raba' eccezzjoni l-konvenut argumenta li l-hsara fil-fond grat, *"bl-ilma tax-xita diehel u jippenetra gol-fond in kwistjoni mill-fond numru 19, Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex li hua 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"*.

v. Pero' l-perit Cornelia Tabone xehedet –

"…..l-maintenance works tas-soqfa ma jinkludix biss it-thallib tal-bejt. Ghandek, trid taghmel maintenance lit-travi, trid taghmel il-maintenance lix-xorok, jigifieri kieku x-xorok ma kinux damaged jew it-travi ma kinux damaged ma kienx jisfronda l-bejt[32]*"*.

Qalet ukoll:

[29] Fol 112 et seq.

[30] Fol 158.

[31] Fol 247.

[32] Fol 187.

"Jista' jkun anke weakness fit-travu, ghax dan hu travu tal-injam, huwa materjal naturali, jista' anke biz-zmien, jiddeterjora, jew mhux deterioration biss, naturali, anke dud u nsetti ohra. Jigifieri mhux bilfors bil-piz.

<u>L-Avukat Dr Deborah Mercieca</u>:

Issa, post li ghandu dak iz-zmien, ahna ghidna ghandu bejn wiehed u iehor, mitt (100) sena, din it-tip ta' hsara jew dawn it-tip ta' stat li kien fih il-post, jew semmejtilna t-travi, huwa mistenni li wiehed ikun hemm dawn it-tip ta' hsarat?

Ix-Xhud:

Jekk ma jkunx maintained on a normal basis, iva.

<u>L-Avukat Dr Deborah Mercieca</u>:

Jigifieri bil-maintenance, avolja jghaddu dawk is-snin kollha, xorta ma jispiccax, jew ma jkollux hsarat?

<u>Ix-xhud</u>:

Le jkollu, imma inti l-maintenance ghalhekk taghmlu, biex meta jkun hemm hsarat zghar, inti tikkoregihom[33].

<u>L-Avukat Dr Deborah Mercieca</u>:

Sewwa, imma inti ma tistax, hux hekk, teskludi jew ma tistax tghid x'tip ta' maintenance kienet issir?

<u>Ix-xhud</u>:

No.

[…]

Jien milli rajt jien, ma kienx qieghed isir maintenance, milli stajt nara jien.

<u>L-Avukat Dr Deborah Mercieca</u>:

U ghax ma rajtx, xhiex?

<u>Ix-xhud</u>:

Ghax kieku kien isir il-maintenance kien ikun better kept.

<u>L-Avukat Dr Deborah Mercieca</u>:

Il-post?

---

[33] Fol 188.

<u>*Ix-xhud*</u>*:*

Il-post u li kieku kien isir il-maintenance, mhux ghax, per ezempju jkun hemm il-fili u mhux qeghdin hemm. Dik cucata, imma l-fatt li l-bini wasal fi stat li sfronda bejt[34]*."*

Dak li xehedet il-perit Tabone ma giex kontradett bi prova teknika.

vi. L-ewwel qorti osservat li rrizulta li l-appellanti kienet halliet il-fond numru 19, li jinsab fuq il-fond numru 18, ghall-perjodu ta' madwar erbghin sena u li parti mid-deterjorazzjoni kienet minhabba perkolazzjoni ta' ilma fil-fond numru 18. Ziedet li rrizulta wkoll 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"*.

vi. Din il-qorti ma tistax taqbel ma' din il-qorti meta tqies li:

(a) Il-konvenut ma ta l-ebda prova li s-saqaf iggarraf minhabba dak li ddeskriva fir-raba' eccezzjoni. M'hemm l-ebda prova teknika ta' konnessjoni bejn il-kondizzjoni tal-fond numru 19 u l-hsara li hemm fil-fond numru 18. Min jallega jrid jipprova, u f'dan ir-rigward l-oneru tal-prova kien fuq il-konvenut. Il-fatt wahdu li l-fond numru 19 kien fi stat hazin mhuwiex prova li l-hsara li saret fis-saqaf tal-fond numru 18 giet ikkawzata minhabba l-istat tal-fond numru 19.

(b) Dak li xehed l-avukat Anton Refalo ma sar ebda riferenza ghalih fl-eccezzjonijiet. Fil-fatt il-konvenut ma tax eccezzjoni li ma hax hsieb il-fond ghaliex is-sid kien ordnalu biex ma jaghmel xejn fih. Dan apparti li skont il-konvenut u n-neputi tieghu, matul is-snin baqa' jhalleb il-bjut. Minn dak li xehedet il-perit Tabone hu car li l-konvenut gie jaqa' u jqum mill-fond u hallieh jiddeterjora, ghalkemm kien qieghed jiddetjeni fond ta' haddiehor. Dan hu altru milli agir negligenti. Bhala inkwilin l-appellat kellu *duty of care* fil-konfront ta' sid il-kera. L-appellat kellu d-dmir li jizgura li fis-saqaf li ggarraf ma ssirx dik l-entita ta' hsara. Bl-ommissjoni tieghu, kif spjegat mill-perit Tabone, l-appellat rrenda ruhu responsabbli ghad-danni.

vii. Dwar il-likwidazzjoni tad-danni, il-perit Cornelia Tabone a fol. 114 kkonkludiet:

"Given the curren state of the property and the damages it has undergone, the approximate cost of repairs would amount to €3663.32";

u tat rendikont ta' dawk l-ispejjez. A bazi tat-taghrif li hemm fl-imsemmi rapport, li hi l-unika prova teknika li tressqet, il-qorti qeghda *arbitrio boni viri* tillikwida d-danni fis-somma ta' elf u

[34] Fol 188-189.

hames mitt Ewro (€1,500) *arbitrio boni viri* biex jaghmlu tajjeb ghad-danni mitluba mill-appellanti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' parzjalment l-appell tal-appellanti sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad hawn fuq u:

1. **Tirriforma s-sentenza tal-15 ta' Novembru, 2016 billi ghal dak li jirrigwarda s-saqaf li ggarraf tichad ir-raba' eccezzjoni tal-konvenut u tilqa' t-talba tal-attrici u *arbitrio boni viri* tillikwida s-somma ta' elf u hames mitt Ewro (€1,500) bhala danni, u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas l-istess ammont lill-attrici.**
2. **Spejjez taz-zewg istanzi jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.**
3. **Ghal kumplament is-sentenza tal-ewwel qorti tibqa' li hi.**

(ft.) Anthony Ellul
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur