FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 16 ta' Dicembru, 2019

Talba Nru: 103/2019PM1

Carmelo u Alfreda konjugi Bugeja (K.I. 50355(M) u 389559(M) rispettivament

V.

Joseph Borg (K.I. 160283(M))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fil-15 ta' Mejju, 2019 permezz ta' liema l-atturi qed jitolbu li t-Tribunal jikkundanna lill-konvenut ihallashom, ghar-ragunijiet premessi fl-istess talba, is-somma ta' disa' mija u sebgha u disghin euro u tnax-il centezmu (€997.12) rapprezentanti in kwantu ghal €647.12 somma dovuta ghal nofs il-hajt li gie rez komuni minnu, skont l-istima tal-Perit annessa mal-istess avviz tat-talba; in kwantu ghal €250 somma dovuta ghall-hsarat ikkawzati minnu skont l-istima tal-Perit hemm ukoll annessa, in kwantu ghal €100 spejjez tal-Periti inkorsi skont l-ircevuta wkoll annessa, bl-interessi sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 6/2019.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess avviz tat-talba

Ra r-risposta tal-konvenut permezz ta' liema, gie eccepit illi l-allegazzjonijiet tal-attur huma infondati kemm fil-fatt u fi dritt u li, ghar-rigward ta-allegazzjoni li l-konvenut rrenda dan l-hajt komuni, m'hemmx qbil u ghaldaqstant ai termini tal-art. 3(5) ta' Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta dana l-Onorabbli Tribunal m'ghandux gurisdizzjoni rigward kwistjonijiet dwar proprjeta` ta' beni immobbli u li, minghajr pregudizzju ghall-premess, ix-xogholijiet li saru fil-proprjeta` tal-esponenti saru f'Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) u ghalhekk it-talba tar-rikorrenti ghad-danni hija preskritta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra li waqt is-seduta tas-26 ta' Gunju, 2019 it-Tribunal iddifferixxa l-kawza ghall-provi kollha tal-partijiet fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari tal-kompetenza.

Ra li waqt is-seduta tal-11 t'Ottubru, 2019 il-partijiet infurmaw lit-Tribunal li m'ghandhomx provi xi jressqu fir-rigward ta' dina l-eccezzjoni u li konsegwentement il-kawza giet differita ghas-sentenza fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni preliminari.

Ra s-sentenza ta' dan l-istess Tribunal datata 21 t'Ottubru, 2019 li permezz taghha cahad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut, iddikjara ruhu kompetenti sabiex

ikompli jisma' u jiddeciedi dan il-kaz u konsegwentement jordna l-prosegwiment tas-smiegh tal-kawza.

Sema' x-xhieda ta' Joseph Borg u ra d-dokumenti ezebiti minnu, sema' wkoll ix-xhieda ta' Carmelo Bugeja u ra d-dokumenti ezebiti mill-istess attur lkoll waqt is-seduta tat-3 ta' Dicembru, 2019.

Ra li waqt l-istess seduta l-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu.

Sema' t-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati difesnrui tal-partijiet.

Ra li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi wara li permezz tad-decizjoni preliminari datata 21 t'Ottubru, 2019 dan it-Tribunal cahad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut, iddikjara ruhu kompetenti sabiex ikompli jisma' u jiddeciedi dan il-kaz u konsegwentement jordna l-prosegwiment tas-smiegh tal-kawza, jifdal li tigi deciza l-eccezzjoni rimanenti tal-preskrizzjoni hekk kif imqanqla mill-konvenut. Permezz tan-nota datata 3 ta' Dicembru, 2019 il-konvenut indika li, b'referenza ghal tali eccezzjoni, l-artikolu relattiv huwa l-art. 2153 tal-**Kodici Civili**.

Illi tali artikolu jipprovdi li:

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

Illi t-Tribunal jinnota minnufih li l-ammont mitlub mill-atturi effettivament jirrigwardja s-segwenti:

1. "*somma dovuta ghal nofs il-hajt li gie rez komuni*" mill-konvenut
2. "*somma dovuta ghal hsarat ikkawzati*" mill-konvenut
3. "*spejjez ta' Perit inkorsi*" mill-attur.

Illi ghaldaqstant huwa car li l-artikolu citat mill-konvenut jolqot, *se mai*, l-ammont mitlub limitatament sakemm dan jirrigwardja allegati hsarat ikkawzati mill-konvenut lill-attur u mhux ukoll dik il-parti tas-somma mitluba sabiex taghmel tajjeb ghal nofs il-hajt li gie allegatament rez komuni, dan ghaliex il-hlas tal-appogg certament ma jikkostitwix "*hsara mhux kawzata b'reat*". Perdipiu` jidher li skont l-ahhar kazistika fuq is-suggett tal-appogg jinsab deciz, abbazi tal-artikoli applikabbli tal-**Kodici Civili**, li hajt qatt ma jista' jigi rez komuni fin-nuqqas ta' hlas u li konsegwentement, jekk ma jkunx gie ottenut il-kunsens ta' sid il-hajt u ma jkunx sar il-hlas dovut, allura sid il-hajt jista' jitlob li l-parti l-ohra tnehhi kwalunkwe appogg li tkun saret mal-istess hajt (ara r-rassenja ta' kazistika u l-kunsiderazzjonijiet maghmulha f'dan ir-rigward mill-Onor. Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Kompetenza Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Maria Assunta Camilleri et. v. Anthony Muscat** deciza fis-6 ta' Ottubru, 2015). Salv li jiddetermina s-surreferit, it-Tribunal mhux ser jinoltra ruhu f'ezami akkademiku dwar jekk il-preskrizzjoni tistax tigi sollevata fil-kuntest ta' azzjoni ghall-hlas tal-appogg wisq inqas dwar, jekk fl-affermattiv, liema terminu preskrittiv huwa applikabbli ghall-kaz in ezami. Il-gudikant m'ghandux jindika liema kienet jew setghet kienet il-preskrizzjoni applikabbli ghall-kaz anke ghaliex, a tenur tal-art. 2111 tal-**Kodici Civili** tali eccezzjoni ma tistax tigi sollevata *ex ufficio*. Huwa madanakollu car li l-art. 2153 tal-**Kodici Civili** ma jikkontemplax il-preskrizzjoni ghal azzjonijiet ghall-hlas ta' appogg u kwindi m'huwiex applikabbli fir-rigward tal-ewwel somma mitluba mill-attur.

Illi, ai fini ta' kompletezza jinghad li, matul it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet, saret ukoll referenza ghall-applikabilita` tal-art. 2160 tal-**Kodici Civili** ghall-kaz in ezami. Dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti :

"(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, ma jagħtux ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa."

Huwa car allura li tali artikolu m'huwiex applikabbli ghall-kaz odjern tenut kont tal-fatt li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qed tigi sollevata abbazi tal-art. 2153 tal-**Kodici Civili** liema artikolu m'huwiex wiehed minn dawk li ghalihom japplika l-istess art. 2160.

Jinghad ukoll li ghalkemm, fir-rigward tal-kwistjoni tal-appogg, il-konvenut ukoll ressaq rapport peritali li kkwantifika l-istess, l-unika eccezzjoni imressqa minnu f'dan ir-rigward kienet dik tal-preskrizzjoni u kwindi t-Tribunal huwa tenut li jiddeciedi dan il-kaz esklussivament abbazi tal-eccezzjonijiet hekk kif imressqin.

Illi ghaldaqstant, tenut kont tas-surreferit jifdal li jiigi determinat jekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-art. 2153 tal-**Kodici Civili** ghandhiex tintlaqa' fir-rigward ta' dawk l-aspetti ta' hsarat indikati mill-atturi. Illi f'dan ir-rigward mistoqsi dwar il-hsarat li sofra, l-attur xehed is-segwenti:

"*Qed nigi mistoqsi meta bdejt nara dan it-tip ta' danni fil-proprjeta' tieghi nghid li effettivament dawn id-danni bdew jidhru ezatt kif dahal il-konvenut fil-post tieghu. Jekk ilu sitt snin ili li bdejt narahom madwar sitt snin. Nghid li inizjalment jiena kont kellimt lil missier il-konvenut, dan kien dahal ghandi u fil-fatt wara li jiena hallast ghaz-zebgha relattiva hu kien accetta li jaghmel ix-xogholijiet ta' tiswija. Nghid li din grat ghal darba darbtejn ghaliex l-ewwel darba ma sarux tajjeb ix-xogholijiet. Ix-xogholijiet saru fuq medda ta' jumejn. Nghid li l-ewwel xogholijiet kienu tkahhil ta' gebla li saru wara li din tkissret. Dan gara meta gie mwahhal it-travu li semmejt.* ***Madanakollu nghid li sussegwentement bdew jizviluppaw konsenturi. Il-konsenturi fil-fatt baqghu jizviluppaw u ghadhom jizviluppaw sal-lum.***

> (…) (F)***'Awwissu ta' din is-sena u cioe' elfejn u dsatax zviluppat it-tebgha li tidher fl-istess ritratti.***"

Da parti tieghu il-konvenut jarguamenta li huwa akkwista l-proprjeta` tieghu f'Awwissu, 2012 u wettaq xogholijiet matul ix-xahar ta' Marzu, 2013 (ara f'dan is-sens xhieda moghtija mill-konvenut waqt is-seduta tat-3 ta' Dicembru, 2019). Madanakollu huwa wkompli jghid ukoll li ricentement stalla pannelli solari u serrahhom ukoll fuq il-hajt divizorju:

> "*Mistoqsi jekk kienx hemm xi lmenti ohrajn da parti tal-atturi nghid li iva, jiena ghal habta ta' Settembru elfejn u tmintax (2018) kont installajt pannelli fotovoltajci fir-rigward tal-bejt. Nghid li f'dan il-kuntest jiena kont serraht dawn il-pannelli fuq il-hajt divizorju li jifred il-proprjeta' tieghi minn tieghu u stabbilejt illi effettivament dan il-hajt kien jappartjeni lil Bugeja.*"

F'dan ir-rigward giet intavolata ittra ufficjali datata 3 ta' Jannar, 2019 li giet notifikata lill-konvenut fil-15 ta' Jannar, 2019 u li permezz taghha l-konvenut gie interpellata ghal-likwidazzjoni tad-danni (Dok. JB4) tant illi fil-21 ta' Jannar, 2019 wiegeb ghaliha l-istess konvenut u ddikjara permezz tal-istess li, ghalkemm huwa ma kien wettaq ebda xogholijiet li setghu ikkawzaw tali hsara, kien lest li jiehu l-Perit tieghu fil-proprjeta` tal-atturi sabiex jara dawna l-hsarat fil-proprjeta` taghhom (Dok. JB8). Ir-rapport tal-Perit Poulton, datat 26 t'Ottubru, 2018, jirreferi ghal hsarat fil-hajt li, fil-generalita` taghhom kienu evidentement ***"relatively recent"*** (Dok. CB2 a fol. 6 tal-process). L-opinjoni tieghu hija li "*the point load placed in the wall has slowly been distributed along the wall forming cracks in the same wall*" L-istess Perit hareg ricevuta fiskali ta' hlas ghas-servizzi tieghu liema ricevuta hija datat 20 t'April, 2019 (Dok. CB4 a fol. 11 tal-process). L-azzjoni odjerna giet intavolata fil-15 ta' Mejju, 2019. Da parti tieghu il-konvenut ressaq rapport peritali datat 16 ta' Gunju, 2018 li juri l-hajt tal-appogg mal-proprjeta` tal-

atturi fil-proprjeta` tal-konvenut jinsab f'kundizzjoni perfetta "*u fih ma jidhru ebda sinjali ta' konsenturi jew hsarat ohra*".

Illi hawn ukoll il-konvenut ghazel li jillimita d-difiza tieghu ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u kwindi t-Tribunal m'huwiex ser jinoltra ruhu f'analizi li tmur lilhinn minn din l-eccezzjoni. F'dan ir-rigward jinghad li ghalkemm, kif jinsab ammess mill-istess attur, huwa ilu jsofri hsara fil-fond tieghu diversi snin sa minn meta l-konvenut dahal fil-fond tieghu, missier il-konvenut ra kif issewwi ghal tali hsara. Madanakollu, mistoqsi fir-rigward tal-konsenturi **<u>odjerni u kwindi mertu tal-kawza</u>** l-attur jghid li dawn zviluppaw **<u>sussegwentement</u>** ghal dan il-perijodu u baqghu jizviluppaw anke ricentement, minkejja t-tiswijiet imwettqin minn missier il-konvenut. Fil-fatt ma tressqet ebda prova dwar meta effettivament zviluppaw dawn l-ahhar konsenturi b'mod preciz u kwindi t-Tribunal m'huwiex f'posizzjoni li jiddetermina jekk it-terminu preskrittiv lahaqx ghadda fir-rigward ta' tali hsarat, anke tenut kont tal-possibbli interruzzjoni relattiva permezz tal-ittra ufficjali surreferita. A konferma tal-fatt li l-hsarat ghadhom qeghdin jigu zviluppati l-attur xehed li t-tebgha li tidher fl-istess ritratti zviluppat f'Awwissu, elfejn u dsatax (2019). Huma proprju dawn l-ahhar konsenturi li jiffurmaw il-mertu tal-azzjoni odjerna u li wasslu lill-atturi sabiex jiehdu l-azzjoni kontra l-konvenut. Madanakollu il-prova tad-dekors taz-zmien minn meta rrizultaw kienet tinkombi fuq il-konvenut ghaliex "*min jaghti l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jehtiegli jipprova l-perkors taz-zmien statutorju skont liema terminu preskrittiv ikun applikabbli*" (f'dan is-sens **Josianne Sciberras v. Giovanni Vella et**, Appell 21 ta' Frar, 1996; **Jeremy Holland v. Joseph Chetcuti**, Appell, 25 ta' Frar, 2000 citati b'approvazzjoni mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-decizjoni fl-isijiet **Luciano Martinelli noe. v. Saviour Pisani** deciza fit-22 ta' Gunju, 2005)). F'dan ir-rigward m'huwiex sufficjenti li l-konvenut jindika meta wettaq ix-xogholijiet li setghu sussegwentement u fuq medda ta' zmien wasslu ghall-hsara, dana ghaliex il-prova li kellha ssir kienet tirrigwardja meta effettivament sofrew il-hsara l-atturi, liema prova baqghet ma saritx. Jidher li l-konvenut kompla jserrah ukoll il-pannelli solari fuq il-hajt divizorju proprjeta` tal-atturi

f'Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), fattur dan li seta' wkoll ikkontribwixxa ghall-holqien tal-konsenturi mertu tal-azzjoni odjerna.

Ghaldaqstant, tenut kont tas-surreferit huwa car li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni lanqas ma tista' tigi akkolta sakemm tirrigwardja t-talba ghall-hsarat sofferti mill-atturi fil-proprjeta` taghhom.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi jichad ukoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, konsegwentement jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma mitluba ta'disa' mija u sebgha u disghin euro u tnax-il centezmu (€997.12) rapprezentanti in kwantu ghal sitt mija u sebgha u erbghin euro u tnax-il centezmi (€647.12) somma dovuta ghal nofs il-hajt li gie rez komuni minnu, in kwantu ghal mitejn u hamsin euro (€250) somma dovuta ghall-hsarat ikkawzati minnu skont l-istima tal-Perit, in kwantu ghal mitt euro (€100) spejjez tal-Periti, bl-interessi sad-data sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 6/2019 kontra l-konvenut.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur