MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tal-15 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 463/2000/1

Vincent u Helen konjugi DIMECH

vs

(1) Mizzi Estates Ltd
(2) Vincent u Doris konjugi CAMILLERI

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-atturi fit-13 ta' Marzu, 2000, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

Illi l-atturi huma propjetarji tat-fond Gaetano's Garage f'Naxxar Road, Birkirkara; u

Illi l-konvenuta socjeta' Mizzi Estates Limited u il-konvenuti Vincent u Doris konjugi Camilleri huma rispettivament is-sid u l-okkupant tal-fond sovrastanti dak

tal-atturi u cioe' numru tmenin (80) Flat 1, Naxxar Road, B'Kara; u

Illi l-konvenuti, jew min minnhom, ghamlu xi xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-fond tal-konvenuti fuq inkarigu tal-istess konvenuti;

Illi bhala konsegwenza ta' dawn ix-xogholijiet u l-istruttura li nbniet fil-fond tal-konvenuti tfaccaw diversi hsarat fil-fond tal-atturi konsistenti in partikolar modo f'perkolazzjoni ta' ilmijiet ghal gol-fond tal-atturi, liema ilmijiet qed jikkagunaw danni sofferti minn l-atturi;

Illi l-konvenuti, jew min minnhom, huma unikament responsabbli ghad-danni sofferti minn l-atturi u dana anke kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

Illi minkejja li l-konvenuti kienu interpellati sabiex jnehhu l-istruttura li nbniet fil-fond taghhom u jersqu ghall-likwidazzjoni tad-danni sofferti minn l-atturi konsegwenza ta' din l-istruttura baqghu inadempjenti;

Talbu ghalhekk li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex inehhu l-istruttura li nbniet fil-fond tal-konvenuti fuq inkarigu taghhom.
2. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti minn l-atturi fil-fond ossia Gaetano's Garage, f'Naxxar Road, B'Kara kawza tal-istess struttura li nbniet fil-fond tal-konvenuti.
3. Tillikwida d-danni sofferti minn l-atturi, okkorrendo permezz ta' perit nominandi.
4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dik is-somma li tigi hekk likwidata, u
5. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jezegwixxu huma stess dawk ix-xogholijiet rimedjali opportuni a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja datata 15 ta' April 1999, u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta’ l-atturi;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Camilleri, li *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi fl-ewwel lok l-irritwalita ta’ l-azzjoni u anke l-intempestiva taghha stante li kif ser jigi pprovat fil-kors tal-kawza, qabel ma giet ipprezentata l-kawza odjerna, l-eccipjenti bla pregudizzju offrew li a spejjez taghhom jinvijaw perit biex jispezzjona l-hsara allegata, u jekk ikun il-kaz, jirrimedjawha. Barra minn hekk l-eccipjenti riedu jiehdu l-prekawzjonijiet mehtiega u gew mizmuma mill-istess atturi. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti u fin-nuqqas, l-eccipjenti certament ma ghandhomx jissaportu l-ispejjez tal-kawza odjerna;

2. Illi bla pregudizzju u subordinatament ghas-suespost fil-mertu l-eccipjenti jirrespingu l-pretenzjonijiet avanzati mill-attrici peress li huma ma kkawzaw ebda hsara jew danni u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konenuti konjugi Camilleri;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta Mizzi Estates LImited, li *in forza* taghha hija eccepiet :

1. Illi l-partijiet u l-fatti ta’ din il-kawza huma bhal dawk ta’ kawza ohra fl-istess ismijiet (Citazzjoni Numru 2280/97GC) li tinsab differita ghas-seduta ta’ nhar it-Tnejn, 15 ta’ Mejju 2000 quddiem dina l-Onorabbli Qorti u ghaldaqstant peress li jirrikorru l-elementi tal-eccezzjoni tal-“litis pendentia” s-socjeta’ konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kollha kontra l-atturi;

2. Illi strettament bla pregudizzju ghall-premess t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-

socjeta’ konvenuta bl-ebda mod ma hi responsabbli ghal xi hsarat jew danni allegati mill-atturi.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tas-socjeta’ konvenuta Mizzi Estates Limited;

Rat id-digriet taghha tas-6 ta’ Novembru 2000 li permezz tieghu hatret lill-Perit Rene Buttigieg bhala perit tekniku, bis-soliti fakoltajiet, inkluz li jisma’ xhieda bil-gurament;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Rene Buttigieg, ipprezentat fir-Registru ta’ din il-Qorti fit-2 ta’ Awissu 2005 u illi, minkejja illi ma lahaqx gie mahluf mill-perit tekniku, peress illi dan ta’ l-ahhar sfortunatament miet fil-mori ta’ din il-kawza, il-partijiet qablu, fis-seduta tal-24 ta’ April 2007, illi dan ir-rapport ghandu jifforma parti minn dawn l-atti daqs li kieku gie mahluf.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Vincent Camilleri, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghaldaqstant l-eccipjenti ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta’ konvenuta Mizzi Estates Limited, li *in forza* taghha hija eccepiet :

Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghaldaqstant s-socjeta’ eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi prodotti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Vincent Camilleri u martu Doris Camilleri dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni;

Semghet it-trattazzjoni orali dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghal sentenza parzjali dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni;

Ikkunsidrat :

Illi din il-kawza giet istitwita mill-atturi minhabba allegata struttura illi inbniet mill-konvenuti u illi konsegwenza ta’ din l-istruttura l-atturi sofrew danni minhabba perkolazzjoni ta’ ilma wara li twahhlet struttura tal-polyutherene mill-konvenuti. L-atturi fethu din il-kawza u talbu li titnehha din l-istruttura, illi l-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni sofferti minnhom, il-Qorti tillikwida d-danni sofferti, tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu s-somma hekk likwidata u tawtorizza lill-atturi sabiex jekk il-konvenuti ma jaghmlux ix-xogholijiet rimedjali, tawtorizzahom sabiex jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuti.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuti konjugi Camilleri eccepew illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16.

Illi s-socjeta’ konvenuta Mizzi Estates Limited ukoll eccepiet il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16.

Ikkunsidrat :

Illi mix-xiehda u dokumenti ipprezentati quddiem il-Perit Tekniku irrizulta illi :

“Illi l-avvenimenti koncernanti il-vertenza odjerna graw skond li gej :

Illi fis-sena 1963 l-konvenut Camilleri dahal jokkupa il-flat tieghu li kien f’idejh b’kera minn sentejn qabel.

L-attur kien diga qed jokkupa il-garage sottostanti.

Mis-sena 1961 sa ftit snin wara, fit-terrazzin kien hemm hamrija fl-art, u meta tnehhiet inkixef l-art tal-madum li ghadha hemm sallum.

L-ilma tax-xita li kien jinzel fit-terrazzin mikxuf kien jinzel permezz ta’ spout gol-hamrija tal-bitha sottostanti attrici.

Sussegwentement l-ilma mill-art ghat-terrazzin kien imur b’bend u katusa li ghamel l-attur, ghas-sena 1994, biex l-ilma imur fuq bejt ta’ kamra tal-attur fil-bitha attrici u minn hemm permezz ta’ katusa ohra, kien jispicca fil-bitha attrici.

Sas-sena 1998 it-terrazzin tal-konvenut kellu hajt gholi xi 8 filati li kien jifred it-terrazzin mill-arja retroposta tal-bitha attrici.

Fis-sena 1998 il-konvenut fetah tieqa f’dan il-hajt li tippermettilu ihares fuq il-bitha sottostanti attrici, u fl-istess hin saqqaf it-terrazzin permezz ta’ saqaf tal-perspex lixx, mmejjel lejn din it-tieqa u jisporgi xi pulzier ‘l barra minnha.

Minhabba li l-attur ilmenta dwar allegat carcir tal-ilma mal-wicc estern tal-hajt tal-garage sottostanti, il-konvenut ghamel estensjoni tas-saqaf biex b’hekk l-ilma qed imur fil-hamrija tal-bitha sottostanti tal-attur, l-istess kif kien qed jigri bl-ilma mill-ispout li kienet tisporgi ‘l barra mill-wicc estern tal-hajt tat-terrazzin. Minkejja li l-konvenut ried iwahhal dorga mas-saqaf tat-terrazzin biex l-ilma jingabar go katusa u ma jibqax imur fil-bitha sottostanti attrici izda permezz ta’ katusa li kienet tigi kkunnettjata ma dik li kien wahhal l-attur l-ilma kien imur fuq il-bejt tal-kamra attrici, dax-xoghol ma sarx stante li l-attur ma tax permess lill-haddiem tal-konvenut.

Bl-estensjoni li ghamel Camilleri, l-ilma baqa jinzel fil-bitha attrici pero ghalkemm qabel, skond l-atturi l-hajt tal-garage taghhom kien isofri hsara, l-ilma m’ghadux jidhol fil-garage bhalma kien jaghmel qabel, bit-tisqif ewlieni tat-terrazzin

meta l-ilma tax-xita kien icarcar mis-soll tat-tieqa tal-konvenuti.

Jirrizulta li c-citazzjoni bl-ilmenti attrici kienet giet ipprezentata fit-13 ta’ Marzu 2000, wara li fil-15 ta’ April 1999 kienet saret ittra interpellatorja min-naha attrici.

Jirrizulta ukoll li min-naha attrici infethet kawza ohra bl-istess ismijiet li ggib in-numru 2280/97 (GC) lifiha l-atturi qed jallegaw li l-hsara fis-saqaf tal-garage hija dovuta mill-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond sovrappost tal-konvenut.”

Illi l-Perit Tekniku wasal ghas-segwenti konkluzzjonijiet :

“L-esponent jirrileva illi m’hemmx dubju li l-ilma mit-terrazin tal-konvenut jispicca fil-proprjeta attrici.

Illi sas-sena 1994 l-ilma kien jinzel fil-hamrija tal-fond attrici permezz ta’ spout li kien ilu hemm sa minn meta l-konvenut dahal fil-fond tieghu sovrastanti, u dan sakemm fis-sena 1994 l-attur wahhal bend u katusa biex l-ilma tat-terrazzin jigi kontrollat u jasal sa fuqil-bejt tal-kamra fil-fond attrici.

Fis-sena 1998 il-konvenut saqqaf it-terrazzin u b’hekk l-ilma ma baqax jaqa fl-art tat-terrazzin bir-riskju ta’ perkolazzjoni ghal gos-saqaf tal-garage sottostanti tal-atturi.

L-ilma minn das-saqaf baqa jinzel gol-bitha tal-attur, li lmenta dwar dan, u l-konvenut ghalhekk estenda is-saqaf ‘l barra biex l-ilma ma baqax jcarcar mal-hajt tal-garage.

Il-konvenut inoltre kellu l-hsieb li jaghmel dorga mat-tarf ta’ din l-estensjoni tas-saqaf biex l-ilma jingabar fiha u permezz ta’ katusa l-ilma imur gol-katusa li l-atturi kienu ghamlu li mill-ispout imur ghal fuq il-bejt tal-kamra fil-bitha taghhom. Dan ix-xoghol pero ma sarx stante l-oggezzjoni min-naha attrici biex il-haddiem tal-konvenut jahdem minn gol-bitha attrici.

Il-perit tekniku huwa tal-opinjoni li din l-oggezzjoni tirraprezenta zball min-naha attrici ghax bil-provvista tad-dorga, kienet tinstab is-soluzzjoni ghall-ilma minn fuq is-saqaf tat-terrazzin biex ma jibqax jinzel direttament fil-bitha attrici, sottostanti izda l-ilma kien jinzel gol-katusa li kien ipprovvda l-attur bl-istess mod li qabel kien stabilixxa l-istess attur meta wahhal bend u din l-istess katusa biex l-ilma imur fuq il-bejt tal-kamra fil-bitha tieghu.

Il-perit tekniku huwa tal-opinjoni li l-attur ghandu jippermetti lill-haddiema tal-konvenut biex jesegwixxu ix-xoghol rikjest relativ mill-bitha tieghu ghall-provvista ta' dorga fis-saqaf tat-terrazzin tal-konvenut u l-komunikazzjoni biex l-ilma minn did-dorga tinsel gol-katusa li kien pprovvda l-istess attur, stante li bit-tisqif tat-terrazzin bbenefika l-attur ghax l-ilma mill-art tat-terrazzin tal-konvenut ma baqax jipperkola gos-saqaf tal-garage tal-attur.

Mill-banda l-ohra, l-konvenut ghandu jigi ordnat jaghlaq it-tieqa li ghamel fil-hajt li jaqsam it-terrazzin mill-arja tal-bitha retroposta, u b'hekk jittermina l-prospett li qed igawdi minghajd dritt fuq il-bitha sottostanti tal-atturi, u jirripristina l-istess hajt ghall-istat li kien fih qabel ma l-konvenut fetah l-istess tieqa fih, billi nehha parti mill-istess hajt, liema xogholijiet rimedjali ghandhom isiru fi zmien teltt xhur minn meta tiddeciedu din l-Onorabbli Qorti, jew fi zmien iehor, minnha prefiss.

Il-perit tekniku fl-ahharnett jirrileva illi waqt l-ahhar access huwa staqsa lill-attur Vincent Dimech biex jindikalu l-ilmenti u l-pretensjonijiet tieghu fil-konfront tal-konvenuti.

L-attur iddikjara illi : -
1) Jippretendi li kollox jerga isir kif kien fil-fond tal-konvenut Camilleri, u cioe li titnehha it-tinda jew saqaf fuq it-terrazzin, u jerga jitgholla l-hajt bejn dan it-terrazzin u l-bitha sottostanti attrici.

2) L-attur mhux lest jippermetti lill-haddiema tal-konvenut Camilleri, jesegwixxu xoghol fuq inkarigu tal-istess konvenut minn gol-proprjeta attrici."

Ikkunsidrat :

Illi jirrizulta car mill-provi illi l-konvenuti Camilleri, illi kienu ilhom jokkupaw il-fond minn qabel is-snin sebghin, fis-sena 1998 saqfu it-terrazzin bil-perspeks lixx. Wara illi t-terrazzin issaqqaf, l-attur ilmenta dwar allegat carcir ta' ilma u l-konvenuti Camilleri issuggerew illi jaghmlu dorga taz-zingu fit-tarf tas-saqaf, u taht il-parakwa li kien hemm mas-saqaf tat-terrazzin, izda l-atturi oggezzjonaw u ma ippermettewx li issir din id-dorga li kellha isservi sabiex l-ilma li jitlaqa fil-parakwa imur fid-dorga jew channel u minn hemm imur, permezz ta' katusa ohra, fil-katusi tad-dranagg u b'hekk l-ilma ma jibqax jinzel 'l isfel fil-proprjeta tal-atturi.

Illi ghalhekk ma hemm l-ebda dubbju illi l-istruttura li minnha jilmentaw l-atturi saret mill-konvenuti Camilleri fis-sena 1998.

Ikkunsidrat :

Illi l-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 jipprovdi illi l-azzjoni ghall-hlas ta' danni mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn.

Illi l-Artikolu 2112 tal-Kodici Civili jghid illi l-eccezzjoni tal-preskizzjoni tista tinghata f'kull waqt tal-kawza.

Illi l-Qorti tirrileva illi fl-ebda hin waqt is-smigh tal-provi ma saret xi referenza jew allegazzjoni mill-atturi ghal xi dannu gdid jew frisk ikkawzat aktar recenti mis-sena 1998.

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' sentenza moghtija minn din il-Qorti fis-16 ta' Dicembru 2009 fl-ismijiet Eric Calleja kontra Asfaltar Company Limited intqal illi:

'Bla hsara ta' dispozizzjonijiet ohra tal-ligi l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tigi

ezercitata, minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.'

U hawn ghandu relevanza wkoll l-artikolu 2138 tal-Kap 16 li jsemmi :
'(1) Il-preskrizzjoni titqies bi granet shah u mhux bis-sighat.
(2) Il-granet huma kontinwi : ix-xhur jitqiesu skond il-kalendarju.'

Illi l-artikolu 2128 tal-Kap 16 jghid hekk :
'Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b'kull att gudizzjarju pprezentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra taghha wiehed irid li ma jhallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher bic-car li s-sid jew il-kreditur bi hsiebhom izommu l-jedd taghhom.'

Ikkunsidrat :

Illi dwar il-kwistjoni tal-preskrizzjoni u perkulazzjoni ta' l-ilma gie deciz minn din il-Qorti, permezz ta' sentenza moghtija fil-kawza John Grech vs Ivan Mifsud et deciza fl-1 ta' April, 2003, illi z-zmien preskrittiv jghaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setghet tinbeda l-azzjoni meqjusa biex thares dak id-dritt. Iz-zmien tal-preskrizzjoni jibda ghaddej minn dakinhar li ssehh il-hsara, izda mhux minn dakinhar li l-imgarrab intebah bil-hsara li gratlu; Iz-zmien preskrittiv jghaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-drittjijiet jew setghet tinbeda l-azzjoni meqjusa biex thares dak id-dritt. Dan il-principju huwa mibni fuq il-massima li "actioni non natae non praescribitur".

Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Civili Inferjuri fit-12 ta' Jannar 2005 fl-ismijiet Ignatius Busuttil vs Water Services Corporation il-Qorti qalet hekk :

"Huwa principju maghruf f'materja ta' preskrizzjoni illi it-terminu ta' preskrizzjoni ta' dritt ghal rizarciment ta' hsara minhabba f'fatt illecitu jiddekorri mill-mument li fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament u ssir oggettivament percepibbli u maghruf."

Illi fil-kaz odjern ma ghandnix lanjanza ta’ perkolazzjoni ta’ ilma biss izda ghandna fatt meta f’mument allegatament gew ikkawzati d-danni u dan il-mument huwa meta il-konvenuti bnew l-istruttura fil-fond taghhom.

Illi kif diga intqal, gie ippruvat illi l-konvenuti bnew din l-istruttura fis-sena 1998 u irrizulta illi l-kawza odjerna giet istitwita fit-13 ta’ Marzu tas-sena 2000, u ghalhekk entro t-terminu ta’ sentejn a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni tal-konvenut Vincent Camilleri u qeghda tichad ukoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tas-socjeta’ Mizzi Estates Limited u tordna l-prosegwiment tal-kawza; Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------