MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2013

Appell Civili Numru. 71/2010/1

Anastasi Mary

vs.

Dinal Company Limited, Jim u Rose Williams

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta' Appell tas-soċjetà konvenuta Dinal Company Limited fejn gie premess:-

(1) Illi l-appellata Mary Anastasi, permezz ta' l-avviż numru 71/2010 talbet lill-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati sabiex tikkundanna lis-Soċjeta konvenuta Dinal Company Limited u lil Jim u Rose Williams flimkien, jew min minnhom, sabiex iħallsu s-somma li tiġi hekk likwidata in linea ta' danni sofferti minnha fil-fond tagħha 65, Salvu Camilleri Street, Mellieħa, b'konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tagħha, bl-ispejjez inkluz ta' l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Diċembru 2009 u bir-rizerva għal

kull azzjoni kontra l-konvenuti li ġew inġunti għas-subbizzjoni.

(2) Illi permezz tar-risposta tagħha is-Soċjeta konvenuta Dinal Company Limited eċċipiet is-segwenti:-

(i) Illi preliminarjament, l-attriċi għanda tiddikjara x'inhija n-natura legali tal-azzjoni li qegħda tintenta fil-konfront tagħha u dana stante illi mill-avviz promotur ma tirrizultax x'inhi r-relazzjoni ġuridika bejn l-attriċi u l-esponent.
(ii) Illi una volta jiġi ddikjarat x'inhu n-ness ġuridiku bejn l–attriċi u l-esponenti, l-istess esponenti qegħda tirriserva minn issa stess illi teċċepixxi l–insostenibbilta' tal- azzjoni ta' d-danni fil-konfront tagħha u li kwalsiasi jedd ta' azzjoni fil-konfront tal-istess esponenti huwa ormaj perent.
(iii) Illi fil-mertu, l-azzjoni attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi ma jista' jiġi addebitat l-ebda nuqqas lis-soċjeta' esponenti.
(iv) Illi fil-mertu wkoll u mingħajr prepġudizzju għas-suespost, kwalsiasi danni li setghet soffriet l-attriċi huma imputabbli unikament lilha minħabba nuqas ta' manutenzjoni bazika wara li l-appartament inxtara oltre tmien (8) snin ilu.

(3) Illi permezz ta' sentenza datata 7 ta' Marzu, 2012, l-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati, preseduta mill-Maġistrat Dottor Consuelo-Pilar Scerri Herrera, illiberat lil- konvenuti konjugi Williams mill-osservanza tal- gudizzju, u kkundanat lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas lill-attrici dik l-istess somma mitluba minnha fir-rikors prmotur fl-ammot ta' tmint elef, mija u tlieta u tmenin euro u tletin centezmu (€8,183.30) u dan bl-imghax dekorribbli mid-data tan-notifika tal-ittra legali lill-istess socjeta' konvenuta.

L-ispejjez tal-kawza ghandom jigu sopportati mis- socjeta' konvenuta kollha salv u b'eccezzjoni ghal dawk l ispejjez li jikkoncernaw liill-konvenuti Williams li huma a karigu ta' l-attrici.

(4) Illi l-appellanti ħass ruħu aggravat minn din is-sentenza, u għalhekk qiegħed jinterponi dan l-umli appell quddiem dina l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell.

(5) Illi l-aggravju huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:-

(6) Illi, fl-ewwel lok, jiġi rilevat illi huwa evidenti kemm mill-atti proċesswali tal-każ odjern, kif ukoll mill-istess sentenza tas-7 ta'Marzu 2012, illi l-ewwel Onorabbli Qorti naqset serjament milli tapprezza b'mod korrett il-provi u l-fatti tal-każ u illi naqset ukoll milli tapplika b'mod korrett u ġust l-istess provi u fatti fid-deċiżjoni aħħarija tagħha.

(7) Illi, f'dan ir-rigward, jiġi rilevat illi mill-provi kollha illi ġew prodotti, kemm mill-atturi kif ukoll mill-konvenuti, irriżulta ampjament illi ma kien jeżisti l-ebda ftehim rigward ix-xoghol ta' l-appalt u ghaldaqstant f'dan ir-rigward ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn l-attriċi Mary Anastasi u s-soċjetà konvenuta Dinal Company Limited u dana kif ser jiġi mfisser aktar 'l quddiem f'dan ir-rikors.

(8) Illi ma huwiex kontestat mill-partijiet li l-fatti illi taw lok għall-vertenza odjerna huma s-segwenti:- Mary Anastasi xtrat maisonette innumerat (3), ground floor level, fi Triq Santa Marija, b'faccata ohra fuq fi Triq is-Salib permezz ta' kuntratt ta bejgh iffirmat fid- 19 ta' Gunju 2002.

(9) Illi sussewgmentament, l-attrici intavolat il- kawza odjerna fl-4 ta Marzu 2010, ossia kwazi tmien (8) snin wara l-bejgh hawn fuq imsemmi.

Preskrizzjoni

(10) Illi jiġi rilevat bir-rispett illi fl-enunċjazzjoni dwar il-preskrizzjoni mill-ewwel Onorabbli Qorti ddikjarat illi irid jigi identifikat l-Artikolu tal- Ligi li dwaru qed issir it-talba, u f'dan il-kaz ma kien hemm indikat l-ebda Artikolu tal-ligi.

(11) Illi artikolu 2112 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula illi 'L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' tingħata f'kull waqt tal-kawża, imqar fl-appell'.

(12) Illi, għaldaqstant, is-Socjeta intimata qegħda tikkontendi li l-azzjoni in ezami hi preskritta a basi tal-artikolu 2153 kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.

(13) Illi jiġi rilevat illi l-artikolu 2153 huwa applikabbli stante illi l-attrici intavolatat il-kawza odjerna nhar l-4 ta' Marzu 2010, oltre tmien (8) snin wara li kien sar ix-xogħol ta' l-appalt.

(14) Illi, minghajr preġudizzju għas-suespost, f'kaz li id-danni jigu kkunsidrati bhala danni kkagunati minn inadempjenza kontrattwali, f'dak il-kaz ghall-finijiet tal-preskrizjoni japplika artikolu 2156 (f). L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:- "(f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku.

(15) Illi f'dan il-kaz ukoll, l-azzjoni hija wahda preskritta ghaliex huwa car illi għaddew hafna izjed minn hames snin, kif diga rilevat diversi drabi f'dan l-appell.

(16) Illi għaldaqstant l-azzjoni ghad-danni sofferti huma preskritti ai termini ta' l-artikoli 2153 kif ukoll 2156 (f) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Aggravji

(17) Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talba ta' l-attrici fil-kawza odjerna, senjatament 'sabiex tikkundanna lis-Soċjeta konvenuta Dinal Company Limited u Jim u

Rose Williams flimkien, jew min minnhom, sabiex iħallsu s-somma li tiġi hekk likwidata in linea ta' danni sofferti minnha fil-fond tagħha 65, Salvu Camilleri Street, Mellieħa, konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tagħha' fil-fatt ma gietx sostnuta bil-provi fil-kawza odjerna. Di piu, fis-sentenza tal-ewwel Onorabbli Qorti datata 7 ta' Marzu 2012, il-Qorti bdiet biex ikkunsidrat:- "Illi f'din il-kawza l-attrici qed titlob lil din il-Qorti tillikwida id-danni li hija sofriet fil-propjeta' taghha minħabba perkolazzjoni ta' ilma li kien hemm fil-fond tagħha...' li hija konsiderazzjoni totalment errata kif se jigi spjegat fil-paragrafi segwenti.

(18) Illi, fl-ewwel lok, id-danni li seħħew minħabba il–perkolazzjoni ta' l-ilma seħħ fil-fond ta' l-attriċi, soffriehom l-appartament sottostanti u mhux l-appartament ta l-attrici, u dan hekk kif ippruvat fix-xhieda tal-attriċi stess, illi qalet (a fol 22 tal- process) "nixtieq nghid illi fl-ewwel (1) ta' April 2009 ghamlet xita qalila u kien dahalli hafna ilma". Madanakollu, il-kawza odjerna ikkoncernat maggorment il-perkolazzjoni ta l-ilma li seħħ mit-terrazzin ta l-attrici, li konsegwentament ikkawza ħsara fil- fond sottostanti. Fil fatt, fl-istess paragrafu (a Fol 22), l-attriċi kompliet tgħid illi "sussegwentament meta ... l-maltemp sirt naf illi l-ġar tieghi li toqghod tahti dahlilha hafna ilma....jien ngħid illi t-terrazzin tieghi jigi soprapost tal-kcina u living area ta' din is-sinjura". L- attrici, (a fol 23) filfatt stqarret illi "Jien imbaghad kelli naghmel xoghol ta' riparazzjoni sabiex ma jkunx hemm aktar ħsarat fil-propjeta' ta' tahti." Di Piu, ir-rapport tal-Perit Joseph Cassar (Fol 50 tal-process) jghid illi hu gie inkarigat minn certu Lilian Fielding "li ghanda appartament li jinsab taħt il penthouse li huwa f'Salvu Camilleri Street, Mellieha. Nghid li effettivament kellha diversi hsarat kagun ta' ilma li dahliha mill post sovrapost" u "nixtieq nghid li l-ilma li dahal fil-propjeta ta' Mrs Fielding dahal mit-terrazzin ta Mrs Anastasi.

(19) Illi, ghaldaqstant, it-talba ta' l-attrici fejn qed titlob danni ghall-hsarat sofferti minnha fil-fond taghha imkien ma giet sostnuta bil-prova, u il-kunsiderazzjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qorti fejn stqarret illi "f'din il-kawza l-attrici qed titlob lil din il-Qorti tillikwida id-danni li hija sofriet fil-

propjeta' taghha minħabba perkolazzjoni ta' ilma" hija wahda totalment zbaljata ghaliex il-hsarat, kif ippruvat hawnhekk, ma seħħewx fil-fond ta' l-attriċi izda fil-fond ta' taħt. Jekk xejn, kellu jkun sid il-propjeta ta taħt li jintavola kawza ghad-danni, u mhux kif fil-fatt gara, fejn l-attrici mingħajr konsultazzjoni mas-socjeta konvenuta u minghajr ebda pre-avviz għamlet ir-riparazzjonijiet fit-terrazzin tagħħa, liema riparazzjonijiet swew l-ammont eċċessiv ta' €8,183.30, mingħajr ma pprezentat ebda bill of quantaties biex tiggustifika bil-kejl u r-rati dak li nefqet.

(20) Illi, aktar importanti minn hekk, dak li tenniet l-ewwel Onorabbli Qorti li 'din il-perkolazzjoni saret minħabba xogħol ħazin li għamlet pincipalment is-socjeta konvenuta qabel ma biegħet il-fond lilha fi stat finished,' kif ukoll aktar il-quddiem fis-sentenza senjatament f'pagna 4 fejn l-Onorabbli Qorti qalet 'il-fond kif del resto jirrizulta mill-kuntratt Dok Z hija xtratu lest u komplut' hija wkoll zbaljata, u dan joħrog propju mill-kuntratt ta' bejgħ prodott mill-attrici stess (a Fol 36 tal-Process u mmarkat bhala Dok Z') li jghid bl-aktar mod ċar illi 'In virtue of this deed, the vendor, as herein represented, hereby sells, transfers and conveys unto the purchaser, who under the same title accepts, purchases and acquires the maisonette in shell form internally number three (3) situated at ground floor level.'

(21) Illi kien propju minhabba dan il-fatt li s-soċjeta konvenuta, fir-risposta pprezentata fl-10 ta' Novembru 2010, eccepiet preliminarjament 'illi l- attriċi għanda tiddikjara x'inhija n-natura legali tal-azzjoni li qegħda tintenta fil-konfront tagħha u dana stante illi mill-avviz promotur ma tirrizultax x'inhi r-relazzjoni ġuridika bejn l-attriċi u l-esponenti, liema dikjarazzjoni ma saret qatt da parti ta' l-attrici, u li għaliha l-ewwel Onorabbli Qorti erratament irrispondiet illi (Pagna 10 para 2 tas-Sentenza) 'dwar l-eccezjoni illi s-socjeta konvenuta mghandiex relazzjoni guridika ma' l-attrici, bizzejjed jinghad li fl-atti hemm kuntratt ta' bejgh li kien gie iffirmat bejn il-kontendenti attrici u is-socjeta konvenuta u minn dan l–att

giet krejata relazzjoni kuntrattwali u huwa a bazi ta’ din ir-relazzjoni, li l-attrici hasset li kellha tagixi fil konfront tas-socjeta’ konvenuta. Kif diġa gie rilevat, ir-relazzjoni kuntrattwali kienet biss rigward il-bejgħ tal-fond f’forma shell, u ghalkemm huwa veru li l-appalt sar mill-istess socjeta’ konvenuta, fl-ebda stadju tal-provi ma tohrog ir-relazzjoni kuntrattwali bejn l-attrici u s-socjeta konvenuta rigward l-istess xoghol ta’ appalt, u dan zgur li ma kienx parti mill-obbligu kuntrattwali fil-kuntratt tal-bejgħ ipprezentat fl-atti tal-kawza odjerna.

(22) Illi inoltre, l-interpretazzjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti (Pagna 9 tas-Sentenza) meta qalet illi l-attrici “tallega li minhabba ix-xoghol hazin li sar fil-plumbing kien qed ikun hemm hafna ilma fit-terrazin taghha” hija wkoll interpretazzjoni tal-fatti kompletament errata. Kif diġa rilevat, l-attrici fix-xiehda taghha (a fol.22 tal-process) iddikjarat bi precizjoni kbira fid-data meta qalet illi “nixtieq nghid illi fl-ewwel (1) ta’ April 2009 għamelt xita qalila u kien dahalli hafna ilma”. Ghaldaqstant, il-kunsiderazzjoni tal-Ewwel Onorabli Qorti fejn qalet illi ‘kien qed ikun hemm hafna ilma fit-terrazin’ mhu veru xejn, ghaliex l-ilma li allegatament inġabar fit-terrazzin u li kkawza l-hsarat fil-fond sottostanti kienet ix-xita li nizlet f’gurnata partikolari biss, senjatament fl-ewwel ta’ April 2009, u il-fatt li dan kien incident uniku certament huwa prova ta’ dak li fil fatt gara hekk kif se jigi spjegat fil-paragrafi segwenti.

(23) Illi, de facto hemm zewg stejjer divergenti fit-tezi tal-attrici. Is-sustanza tax-xhieda ta’ l-attrici tipponta li kien hemm difett fil-membrane u b’hekk dahal l-ilma fl-ambjent sottostanti. Hemm ukoll id-depozizzjoni tal-perit tal-fiducja ta’ l-attrici AIC Martin Debono (li ikkonferma wkoll r-rapport tieghu viva voce) li ukoll issostni bazikament din l-istess tezi, li kien hemm difett fil-membrane. Minn naha l-ohra, l-iktar ragunament li jaghmel sens (ghaliex dan kien fil-fatt incident uniku) huwa dak tal-perit tal-fond sottostanti l-AIC Joseph Cassar li qal li dak li gara kien ghaliex id-drain tal-bejt ma laħħaqx ma l-ilma tax-xita li kien nizel dakinhar. (a fol 51). Rigward dawn iz-zewg tezijiet divergenti, madanakollu irid jinghad illi it-tezi ta’ AIC Martin Debono kienet tista tintuza biss kieku d-difett jew

perkolazzjoni kienet fuq tul ta’ zmien u mhux inċident ta’ darba bħal-ma sostniet l-attriċi stess.

(24) Illi dan ikompli isahhah l-argument li dan kien biss incident uniku, u dan gara ghaliex id-drain instadd f’okkazzjoni ta’ darba u xejn izjed. Kieku d-drain ma kienx ilahhaq minn dejjem u cioe minn meta xtrat il-fond taghha r-rikorrenti, dan l-incident kien jigri hafna qabel u mhux gurnata fost l-ohrajn madwar sebgha snin wara. Dan l-inċident uniku seħħ wara li fl-ewwel ta’ April 2009, skond ir-readings ufficjali tal- Met Office, nizlet 0.6mm xita (vide ir-reading pprezentati mir-raprezentant tal- Met Office a Fol 70), li meta wieħed jaghmel ftit ricerka u jikkompara dan l-ammont ta’ xita ma dik ta’ 226.3mm li nizlet f’ erbgha u ghoxrin siegħa f’Settembru tat-2003 (u ghaldaqstant wara li kien sar il-bejgh tal-fond in kwistjoni) u/jew f’ erbgha u ghoxrin siegħa f’Jannar tas-sena 2008 (146.7mm), huwa ovvju illi li kieku kien difett fil-kostruzzjoni u/jew finituri tal-fond dan kien jibda jissustixxi ftit ftit u s-sinjali ta’ perkolazzjoni kien jidhru wara sena mhux jidrhu darba wara xita ta biss 0.6mm u qatt izjed. Xita ta’ 0.6mm hija wahda relativament hafifa meta kkomparata mal-qilla tax-xita li certament nizlet fix-xtiewi tul it-tmien (8) snin ta’ qabel. Dan jinghad ghaliex perkolazzjoni ta’ilma mir-ritratti kien hemm u ma tistax tigi nnegata. Pero grat darba biss, u wara sebgha snin, ergo mhux difett fil-kostruzzjoni jew finituri. Ir- ragunijiet jistghu ikunu diversi, jew ghaliex blokka ruhu d-drain jew ghax kien hemm hafna akkumulu ta’ trab fuq il-bejt etc, jew l-istess drain kien ilu ma jitnaddaf liema tip ta’ manutenzjoni kienet certament responsabbilta’ tal-attrici.

Ghal dawn il-motivi kollha s-socjeta’ appellanti, filwaqt li ghamlet referenza ghal Provi gia prodotti kif ukoll ghal provi ulterjuri producibbli f’dan l-istadju, talbet li tigi mhassra u revokata s-sentenza premessa moghtija mill-Ewwel Qorti fis-7 ta`Marzu, 2012, u konsegwentement jigu milqugha l-eccezzjonijiet tas-socjeta` appellanti, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l- attriċi appellata.

Rat ir-risposta tal-appellata Mary Anastasi fejn gie sottomess:-

Illi d-decizjoni tal-Onorabbli Qorti tal-Magistrati fil-kawza numru 71/2010CSH fl-ismijiet hawn premessi hija giusta u timmerita konferma, u dan ghar-ragunijiet segwenti:-

Preskrizzjoni

Illi fir-rikors tal-appell hawn fuq indikat, is-socjeta' appellanti tqajjem il-kwistjoni tal-preskrizzjoni, u tallega illi l-azzjoni fil-kawza odjerna hija wahda preskritta ai termini tal-Artikoli 2153 u 2156(f) tal-Kodici Civili minhabba l-fatt illi l-appellata ntavolat ir-rikors promotur fl-4 ta' Marzu 2010, oltre tmien (8) snin wara illi kien sar ix-xoghol tal-appalt fil-fond in kwistjoni appartenenti lilha.

Illi f'dan ir-rigward ghandha preliminarjament tingibed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti lejn il-fatt illi s-socjeta' appellanti fl-ebda stadju tal-proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati ma eccepiet il-preskrizzjoni b'mod formali. Kien biss matul il-finali trattazzjoni illi l-imsemmija socjeta' appellanti ghamlet referenza ghall-preskrizzjoni, u dan minghajr ebda indikazzjoni ghall-Artikolu tal-ligi illi a bazi taghha kienet qieghda ssir din l-allegazzjoni. Illi l-kunsiderazzjonijiet kollha li ghamlet l-ewwel Qorti dwar l-istess punt kienu allura kollha giusti u korretti.

Illi din l-eccezzjoni hekk imressqa illum quddiem din l-Onorabbli Qorti mis-socjeta' appellanti hija ghal kollox infondata, u l-provvedimenti ndikati mis-socjeta' appellanti huma inapplikabbli fic-cirkostanzi tal-kawza odjerna.

Illi l-Artikolu 2137 tal-Kap. 16 jistipula b'mod car illi – "Bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni 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."

Ghaldaqstant, in vista ta’ dan il-provvediment tal-Kodici Civili, ma jista’ jissussisti l-ebda dubju dwar il-fatt illi l-perjodu ta’ preskrizzjoni fir-rigward tal-azzjoni odjerna beda jiddekorri propju mill-gurnata illi fiha sehhew il-hsarat in kwistjoni lill-esponenta - u ma jista` qatt, taht ebda cirkostanzi, jinghad illi l-perjodu ta’ preskrizzjoni beda` jiddekkorri mill-mument tax-xogholijiet maghmula mill-kuntrattur. Kienet biss fil-gurnata illi fiha l-esponenti soffriet il-hsara illi twieldet l-obbligazzjoni tas-socjeta’ appellanti fil-konfront tal-appellata, u kien biss minn din il-gurnata illi l-azzjoni in kwistjoni setghet tigi ezercitata da parti tal-imsemmija appellata – una volta` din hija azzjoni ghad-danni minnha sofferti rizultat u konsegwenza ta’ xogholijiet hziena u mhux skond is-sengha u l-arti maghmula mis-socjeta` appellanti.

Huma diversi l-okkazjonijiet illi fihom il-Qrati esprimew ruhhom propju dwar il-principju fuq imsemmi. Hekk fil fatt fil-kawza fl-ismijiet Joseph Zammit Tabona noe et vs. Joseph N Tabone noe deciza fit-28 ta’ Mejju 2010, l-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri, stqarret illi l-Artikolu 2137 ‘jirrifletti l-qofol tal-principju enuncjat fil-massima rumana, “agere non valenti non currit praescriptio’.

Fil-kawza fl-ismijiet Joseph Stivala vs. Prof. Joseph Colombo deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta’ Jannar 1953 gie ddikjarat fir-rigward tal-Artikolu 2137 illi, ‘iz-zmien hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali’. Dan il-principju gie sussegwentement citat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet Ratan Mohnani vs. Carmelo Stivala deciza fil-11 ta’ Gunju 2010, u kif ukoll fil-kawza fl-ismijiet Bank of Valletta p.l.c vs. Mansour Mohammed Naceur deciza fis-6 ta’ Ottubru 2010.

Qieghda ssir b’mod partikolari referenza ghall-kawza fl-ismijiet Jean-Pierre u Lliana konjugi Azzopardi vs. Joseph Rosso pro et noe deciza fit-30 ta’ Novembru 2011 minn din l-Onorabbli Qorti tal-Appell stess illi ghamlet referenza ghal xi gurisprudenza fejn inghad illi dak stipulat fl-Artikolu 2137, ‘ghandu jigi stabbilit b’mod konklussiv minn min

jecepixxi l-preskrizzjoni'.[1] Jinghad illi dan bl-ebda mod ma gie hekk stabbilit mis-socjeta' appellanti fl-appell odjern.

In vista ta' dak kollu hawn espost, ghandu jinghad illi l-hsara in kwistjoni fil-kawza odjerna sehhet propju minhabba l-perkolazzjoni tal-ilma gewwa l-fond appartenenti ghall-appellata wara illi nizzlet xita qalila fl-1 ta' April 2009, u dan kif ikkonfermat l-appellata stess waqt ix-xhieda illi tat quddiem il-Qorti tal-Magistrati. Huwa evidenti illi kien biss wara din id-data illi l-attrici setghet fil fatt tezercita l-azzjoni taghha fir-rigward tal-hsara illi garrbet konsegwenza ta' dan l-incident. Jidher car illi r-rikors promotur gie ntavolat inqas minn sena wara illi l-appellata soffriet il-hsarat in kwistjoni, hekk kif jidher car ukoll mill-ircevuta minnha esebiti illi l-hlasijiet ghamlithom fi-sena 2009 u 2010 u ghaldaqstant l-azzjoni in kwistjoni mhix estinta, stante illi bl-ebda mod ma japplikaw ghal dan il-kaz l-Artikoli 2153 u 2156 (f) tal-Kap.16 hekk kif citati mis-socjeta' appellanti.

L-Aggravji

Is-socjeta' appellanti issostni fl-ewwel lok illi d-danni in kwistjoni ma gewx sostunti bil-provi u tallega illi l-kunsiderazzjoni tal-Qorti tal-Magistrati fir-rigward tal-istess danni kienet zbaljata, stante illi d-danni sehhew fil-propjeta' sottostanti dak tal-appellata u mhux propju fil-fond appartenenti lill-istess appellata.

F'dan ir-rigward, filwaqt illi ma ghandu jkun hemm ebda raguni ghaliex din l-Onroabbli Qorti tal-Appell ghanda tiddisturba l-apprezzament tal-fatti maghmula mill-ewwel Qorti, ghandu jigi reiterat dak illi osservat l-imsemmija Qorti tal-Magistrati u cioe' illi 'l-attrici ppruvat il-kaz taghha permezz ta' xhieda teknici liema xhieda ma gewx kontestati jew kontradetti'. Fil-verita' l-Qorti fl-Ewwel Istanza kkunsidrat ix-xhieda moghtija mill-appellata u strahet fuq il-konkluzjonijiet kemm fir-rapport tal-Perit Martin Debono datat it-13 ta' Lulju 2010, u kif ukoll fuq ix-

[1] *Pace Asciaq vs. Camilleri* (Prim Awla - 28 ta' Jannar 2004); Giet ikkwotata wkoll f'dan is-sens id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet *Luciano Martinelli vs. Saviour Pisani* (22 ta' Gunju 2005)

xhieda u r-ritratti ezebiti mill-Perit Joseph Cassar. Is-socjeta’ appellanti fl-ebda stadju ma kkontestat l-imsemmija konkluzjonijiet, u wisq anqas ma ressqet provi sabiex tinnega dak illi ddikjaraw il-periti hawn indikati – li inoltre` xehdu viva voce quddiem l-istess Qorti.

Fil-paragrafu (18) tar-rikors tal-Appell jinghad illi d-danni sehhew fil-fond sottostanti ghal dak tal-esponenta u mhux fil-fond tal-appellata. Irid jinghad illi s-socjeta` appellanti ma ghandiex tittenta li tqarraq bil-fatti – il-verita` hi illi d-danni sofriethom l-esponenta u l-ircevuti kollha esebiti in sostenn tat-talba attrici juru illi l-hlasijiet kollha ghamlithom l-esponenta. Id-danni kkawzati kienu fil-fond taghha u hi kellha kull interess illi tirringa l-fond taghha biex iva ma thallix aktar hsara isir fil-fond taghha u ta’ tahtha.
In kwantu ghat-talba ta’ tmint’ elef, mija u tlieta u tmenin euro u tletin centezmu (€8,183.30c), liema somma giet akkordata lill-appellata fl-intier taghha, is-socjeta’ appellanti tissottometti l-eccessivita’, u kif ukoll in-nuqqas ta’ provi f’dan ir-rigward min-naha tal-imsemmija appellata. Ghandu jinghad ghal darba ohra illi s-socjeta’ appellanti fl-ebda stadju tal-kawza ma eccepiet l-eccessivita’ tal-ammont hawn indikat, jew sahansitra gabet xi prova sabiex tikkuntradixxi l-istess. Dan il-fatt gie debitament ikkunsidrat mill-Qorti tal-Magistrati illi osservat ben tajjeb illi l-attrici, ‘esebiet numru ta’ invoices u receipts sabiex tissostanzja t-talba taghha’, u ziedet ukoll, ‘dawn id-dokumenti ma gewx ikkontestati u minn ezami tal-istess jirrizulta li ghandhom mis-sewwa u ghandhom jigu konfermati u b’hekk milqugha’.

Huwa ghaldaqstant evidenti illi l-aggravji mressqa mis-socjeta’ appellanti fir-rigward tad-danni huma ghal kollox infondati u ghandhom jigu michuda.

Fit-tieni lok is-socjeta’ appellanti taghmel referenza ghall-ewwel eccezzjoni minnha mressqa fir-risposta taghha fejn l-istess socjeta’ sostniet in-nuqqas ta’ relazzjoni guridika bejnha u bejn l-attrici. Fir-rikors tal-appell ipprezentat quddiem din l-Onorabbli Qorti, is-socjeta’ appellanti targumenta illi l-kuntratt ta’ bejgh datat id-19 ta’ Gunju 2002 (Dok. Z a fol 36 tal-Process) kien jirrigwarda biss il-

bejgh tal-fond ‘in shell form’ u ‘ghalkemm huwa veru li l-appalt sar mill-istess socjeta’ konvenuta, fl-ebda stadju tal-provi ma tohrog ir-relazzjoni kuntrattwali bejn l-attrici u s-socjeta’ konvenuta rigward l-istess xoghol ta’ appalt’.

Ghandu jinghad illi hekk kif spjegat l-appellata in kontro-ezami, ‘meta xtrajt l-appartament jien, il-madum kien lest, l-elettriku kien lest u l-plumbing kien lest ta’ barra u ta’ gewwa. Jien kull ma ghamilt tibjida. Dan bl-ebda mod ma gie kuntradett minn xi prova illi tressqet mis-socjeta’ appellanti, u gie debitament ikkunsidrat mill-Qorti fl-Ewwel Istanza. Huwa evidenti mill-provi kollha illi tressqu mill-appellata quddiem l-istess Qorti illi meta gie trasferit il-fond in kwistjoni kien diga’ sar ix-xoghol hazin da parti tas-socjeta’ appellanti, liema xoghol kien eventwalment il-kawza tad-danni sofferti mill-imsemmija appellata. Hekk kif korrettament sostniet il-Qorti tal-Magistrati, fil-mument illi sar il-kuntratt tal-bejgh fuq indikat, ‘giet krejata relazzjoni kuntrattwali u huwa a bazi ta’ din ir-relazzjoni, li l-attrici hasset li kellha tagixxi fil-konfront tas-socjeta’ konvenuta.

Ghaldaqstant, jidher b’mod car illi anke f’dan ir-rigward, l-aggravju mressaq mis-socjeta’ appellanti huwa bla bazi u ghandu jigi michud minn din l-Onorabbli Qorti.

Fir-rikors tal-appell minnha mressaq, is-socjeta’ appellanti fit-tielet lok taghmel referenza ghall-incident tal-1 ta’ April 2009 meta kif spjegat l-appellata fix-xhieda taghha, ghamlet xita qalila u dahal hafna ilma fit-terrazzin taghha. L-imsemmija socjeta’ tallega illi hemm zewg stejjer divergenti fit-tezi tal-attrici u dan stante illi l-periti li spezzjonaw il-fond wasslu ghal konkluzjonijiet differenti. Is-socjeta’ appellanti ssostni illi l-kawza tal-hsarat in kwistjoni hija biss ‘ghaliex id-drain instadd f’okkazjoni ta’ darba u xejn izjed’, u tipprova tissustanzja dan l-argument billi tikkwota diversi readings ufficjali tal-Met Office fejn jigi kkalkolat l-ammont ta’ xita illi jinzel fi granet partikolari inkluz fl-1 ta’ April 2009.

F’dan ir-rigward ghandha preliminarjament tingibed l-attenzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti illi fil-verita’ l-

konkluzjonijiet tal-periti mhumiex konfliggenti. Filwaqt illi l-Perit Debono li spezzjona taht il-madum tat-terrazzin ikkostata illi l-waterproofing membrane ma sarx kif suppost, il-Perit Cassar innota illi d-drain fit-terrazzin tal-appellata ma sarx tajjeb u konsegwentement ma lahhaqx mal-ilma tax-xita illi nizel fil-gurnata li fiha garrbet il-hsarat l-appellata. Huwa evidenti mill-konkluzjonijiet tal-imsemmija periti mhux kontestati min-naha tas-socjeta' appellanti, illi kien sar xoghol hazin min-naha tal-istess socjeta' appellanti, liema xoghol kien eventwalment il-kawza tal-hsarat mgarrba mill-appellata. Jinghad ukoll illi a kuntrarju ta' dak illi ssostni l-imsemmija socjeta', il-hsarat bl-ebda mod ma huma rizultat ta' nuqqas ta' manuntenzjoni da parti tal-appellata, stante illi kif gie pjenament ippruvat quddiem il-Qorti tal-Magistrati kienet taghmel kull forma ta' manutenzjoni necessarja fuq il-post.

Ghandu necessarjament jinghad illi l-istatistici kollha kkwotati mis-socjeta' appellanti sabiex jissustanzjaw l-argumenti taghha f'dan ir-rigward huma ghal kollox irrelevanti, u dan kif jidher minn dak illi xehed ir-rapprezentant tal-Met Office mressaq mis-socjeta' nnifisha. L-imsemmi rapprezentant spjega illi 'jista' jkun li jkollok sa 5 millimetres xita u ahna nghidulha xita qalila, pero' jekk din tkun saret fuq medda ta' 24 siegha tkun ghamlet ftit, pero' jekk nizlet fi kwarta, allura tkun hafna. Ghaldaqstant, ma jista' jissussisti l-ebda dubju dwar l-assoluta irrelevanza tal-figuri kollha citati mis-socjeta' appellanti in sostenn ta' dan l-aggravju minnha mressaq quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Ghal dawn il-motivi l-appellata, filwaqt li ghamlet referenza ghall-provi kollha prodotti u irrizervat li ggib dawk il-provi kollha lilha permessi mill-ligi, qed titlob li tigi konfermata s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati tas-7 ta' Marzu 2012 billi tali sentenza hi giusta u timmerita konferma.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellanti.

Rat li fil-kors tas-seduta tas-6 ta' Dicembru 2012 is-socjeta appellanti ssollevat l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a

bazi tal-artikoli 2153 u 2156(F) (tal-Kodici Civili Kapiolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Rat l-atti l-ohra kollha tal-appell u l-atti kif kompilati quddiem il-Qorti tal-Magistrati li wasslu sabiex inghatat is-sentenza appellata.

Rat id-dokumenti kollha prodotti.

Semghat it-trattazzjoni orali tal-abbli difensuri tal-partijiet.

Rat li l-appell gie differit sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Dan hu appell minn sentenza tal-Qorti tal-Magistrati Malta fl-istess ismijiet premessi tas-7 ta' Marzu 2012 fejn gie provdut, fuq l-azzjoni tal-attrici appellata, billi l-konvenuti konjugi Williams gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju, u s-socjeta' konvenuta appellanti giet ikkundannata thallas lill-attrici dik l-istess somma mitluba minnha fir-rikors prmotur fl-ammot ta' tmint elef, mija u tlieta u tmenin euro u tletin centezmu (€8,183.30) bl-imghax dekorribbli mid-data tan-notifika tal-ittra legali lill-istess socjeta' konvenuta. Inoltre l-istess Qorti iddecidiet li l-ispejjez tal-kawza kellhom jigu sopportati kollha mis-socjeta' konvenuta salv ghal dawk l-ispejjez li jikkoncernaw liill-konvenuti Williams li kellhom jithallsu mill-attrici.

Rat li l-Qorti tal-Magistrati wasslet ghal dawn il-konkluzjonijiet wara li rat u kkonsidrat is-segwenti:-

"Rat ir-rikors tar-rikorrenti pprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-4 ta' Marzu 2010 fejn talbet lil din il-Qorti tordna lil konvenuti jhallsu t-tnejn flimkien, jew min minnhom jigi hekk ordnat li jaghmel, is-somma li tigi hekk likwidata in linea ta' danni sofferti mir-rikorrenti fil-fond taghha 65, Salvu Camilleri Street, Mellieha, konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma fil-fond taghha, tort taghhom jew min minnhom, kollox kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kawza.

Bl-ispejjez tal-prezenti u dawk ta' l-ittra legali tas-17 ta' Dicembru 2009 u bir-rizerva ghal kull azzjoni kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ghall-finijiet ta' kompetenza ta' din il-Qorti, jigi dikjarat illi l-istima moghtija ghax-xogholijiet riparatorji hija ta' tmint elef, mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin Ewro Centezmu (€8,183.30) b'dan pero' illi s-somma likwidata minn din l-Onorabbli Qorti tista' tkun anke aktar izda zgur ma teccedix il-kompetenza ta' din il-Qorti.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta Dinal Company Limited pprezentata minnhom fl-10 ta' Novembru, 2010 fejn eccepew:

1. "Illi primarjament l-attrici ghandha tiddikjara x'inhija n-natura legali tal-azzjoni li qeghda tintenta fil-konfront taghha u dana stante illi mill-avviz promotur ma tirrizultax x'inhi r-relazzjoni guridika bejn l-attrici u l-esponenti;

2. Illi una volta jigi ddikjarat x'inhu n-ness guridiku bejn l-attrici u l-esponenti, l-esponenti qeghda tirriserva minn issa stess illi teccepixxi l-insostenibbilta' tal-azzjoni ghad-danni fil-konfront taghha u li kwalsiasi jedd ta' azzjoni fil-konfront tal-istess esponenti huwa ormaj perent;

3. Illi fil-mertu, l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi ma jista' jigi addebitat l-ebda nuqqas lis-socjeta' esponenti;

4. Illi fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalsiasi danni li setghet soffriet l-attrici huwa imputabbli unikament lilha minhabba nuqqas ta' manutenzjoni bazika wara li l-appartament inxtara oltre tmien (8) snin ilu;

Bl-ispejjez."

Rat ir-risposta ta' l-Av. Robert Zammit bhala mandatarju specjali ta' l-intimati s-Sinjuri Jim u Rose Williams, ipprezentata minnu fil-15 ta' Novembru, 2010 fejn espona bir-rispett:

1. "Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti m'ghadhomx l-proprjetarji tal-fond 59/1 Nautica Court Triq Salvu Camilleri, Mellieha b'att tas-16 t'April 2010 u ghaldaqstant mhumiex il-legittimi kontradditturi;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt nkwantu l-esponenti mhumiex responsabbli tal-kostruzzjoni tal-fond li tieghu kienu proprjetarji u lanqas tal-kostruzzjoni tal-fond tar-rikorrenti u inoltre ma saru l-ebda xogholijiet fil-propjeta li kienet tappartjeni lill esponenti da parte ta' l-esponenti jew nies imqabdin minnha li setghu jikkawzaw danni lill-proprjeta tar-rikorrenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti trid tipprova illi d-danni li allegatament sofriet jirrizultaw minhabba tort attribwibbli lill-esponenti;

4. Illi in vista tas-suespost l-intimati m'ghandhom ibaghtu l-ebda spejjez ta' dawn il-proceduri;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat li Mary Anastasi xehdet nhar it-12 ta' Jannar 2011 u kkonfermat li hija propretarja tal-fond 65, Salvu Camilleri Street, Mellieha. Hija qalet li kienet akkwistat l-istess propjeta' permezz ta' kuntratt li kopja tieghu huwa mmarkat bhala Dok. Z datat dsatax (19) ta' Gunju 2002 redatt min-Nutar Robert John Muscat. Mistoqsija jekk tghix go fih, hi wiegbet li tghaddi l-weekends ta' kull gimgha fih.

Spjegat li fl-1 ta' April 2009 kienet ghamlet xita qalila u kien dahlilha hafna ilma. Hija kompliet tispjega li l-fond taghha jikkonsisti minn maisonette b'terrazzin kbir. Saret taf ukoll wara l-maltemp, li l-gara li toqghod tahtha dahlilha hafna ilma wkoll. Dan saret tafu ghaliex il-gara kienet giet minn barra u flimkien kienu ghamlu spezzjoni mal-perit taghha. Hija spjegat illi t-terrezzin taghha jigi sovrapost ghall-kcina u living area ta' din il-gara. Sussegwentament kienet baghtet ghall-perit taghha Martin Debono u kien

ghamel spezzjoni fuq il-post. Effettivament dan il-perit irrilaxxa r-rapport tieghu li jinsab esebit fl-atti mmarkat bhala Dok. S. F'dan ir-rapport hemm ukoll numru ta' ritratti mehuda minnu.

Mary Anastasi elaborat u qalet li il-Perit tal-gara taghha Joseph Cassar kien hemmhekk ukoll u spjegat illi z-zewg periti qablu illi l-manutenzjoni tat-terrazzin taghha kien wiehed tajjeb pero' kellha taqla l-madum biex jaraw naqra l-kwistjoni tal-membrane li kienet tahtu. Irrizulta illi l-membrane li kien hemm taht il-madum ma kienx qieghed tajjeb fis-sens li ma kienx sealed fil-gnub. Esebiet CD bir-ritratti mehuda li ndikaw il-hsarat li kien hemm. Ghalhekk l-ilma dahal mill-gnub ta' fejn kien hemm nieqes il-membrane. Qalet li effettivament il-perit taghha kien mar ghand il-kuntrattur li kien bieghilha l-propjeta' in kwistjoni u dan qallu li xtaq jehles minnha u kif ukoll mil-gara. Imbaghad ghamlet xoghol ta' riparazzjoni sabiex ma jkunx hemm aktar hsarat fil-propjeta' ta' tahtha. Din giet markata bhala Dok. X.

Spjegat illi hija kienet qabdet bhala kuntrattur is-socjeta' San John Mar Trading Limited. Dana kien ghamlilha stima tax-xogholijiet li kellhom isiru. Hija esebiet din l-istima li giet immarkata Dok. C. In segwitu wara l-istima hija ghamlet ix-xogholijiet li giet ordnata taghmel u esebiet kopja ta' l-ircevuti tax-xogholijiet li saru. Dawn it-tlett VAT receipts gew markati bhala Dok. Q. Esebiet ukoll komplessivament ma Dok.Q ircevuti u hlasijiet ohra li hija ghamlet in konnessjoni ma dan ix-xoghol u dak kollu li hija qed titlob fir-rikors promotur.

Il-fond kif del resto jirrizulta mill-kuntratt Dok Z hija xtratu lest u komplut. Hija m'ghamlet l-ebda xoghol ta' natura strutturali, hija ghamlet biss manutenzjoni regolari fit-terrazzin. Ziedet tghid illi f'tarf it-terrezzin hemm katusa.

Rat ix-xhieda ta' Mary Anastasi fejn xehdet in kontro-ezami nhar it-28 ta' Settembru 2011 u kkonfermat li fuq il-fond taghha l-Mellieha hemm zewg appartamenti u tahtha hemm zewg appartamenti ohra. F'dan il-block hemm ghaxart appartamenti, hames appartamenti fuq kull naha.

Hija qalet illi fl-appartament taghha ghandha terrazzin kbir u dan jigi ground floor, b'zewg appartamenti tahtha pero' hemm li jigu minn naha l-ohra tat-triq ghax il-fond taghha huwa corner. Hija kkonfermat li hija tghaddi kull weekend hemmhekk sajf u xitwa. Mistoqsija x'manutenzjoni ghamlet fuq il-post bejn is-sena 2002 u s-sena 2009 hi wiegbet li kienet tbajjad b'mod regolari t-terrazzin u ghamlet is-sealer fil-kantunieri.

Kienet qabdet lir-ragel ta' ohtha biex jaghmel hekk. Hi wiegbet li kien ghamel dan ix-xoghol fix-xahar ta'Ottubru. Ikkonfermat li r-ragel ta' ohtha huwa handyman tajjeb. Ir-ragel ta' ohtha kien ibajjad il-hajt madwar it-terazzin regolarment. Qatt ma kellha problemi qabel din in kwistjoni. Tahtha jghixu Lilian u Anthony Fielding fejn spjegat li hi Maltija u hu Ingliz. Manutenzjoni kienet taghmel regolarment qabel ix-xitwa ta' kull sena. L-attrici qalet li meta xtrat l-appartament, il-madum kien lest, gja tpogga f'postu l-elettriku u l-plumbing ta' barra u ta' gewwa kien ukoll lest. Kull ma ghamlet kien li tat tibjida. It-terrace kien ukoll imkahhal u mbajjad. Il-fond ma kienx shell ghax l-art kien lest. Ghandha wkoll ritratti dwar dan.

Rat li l-Perit Martin Debono xehed nhar it-22 ta' Frar, 2011 fejn qal li kien jaf lill-attrici meta kienet baghtet ghalih fuq xi problemi fit-terazzin taghha gewwa l-Mellieha. Huwa kkonferma li r-rapport immarkat bhala dokument "S" a fol 30 et sequitur datat 13 ta' Lulju 2010 gie mahrug minnu. Flimkien ma' dan ir-rapport kien hemm ritratti li kien gibed huwa stess meta mar jispezzjona l-post. Il-Perit qal ukoll li dokument '3' huwa l-kont li kien baghat lill-attrici fl-ammont ta' mitejn u sitta u tletin Liri Maltin (Lm236). Huwa m'ghandu xejn izjed xi jzid ma' dak miktub fir-rapport u kkonferma l-kontenut tieghu. Meta gie mistoqsi jekk ix-xogholijiet riparatorji sarux taht is-sorveljanza tieghu, hu wiegeb li hu kien ghamel spezzjonijiet varji fuq il-post waqt li x-xoghol kien qed isir. Gie mistoqsi wkoll jekk kienx awtorizza lill-attrici biex taghmel il-pagamenti dovuti lill-kuntrattur, huwa wiegeb li ma jiftakarx bl-ezatt.

Rat li l-Perit Joseph Cassar xehed fil-25 ta' Mejju 2011 u qal li huwa kien gie nkarigat minn certu Lilian Fielding li

ghandha appartament li jinsab taht il-penthouse li huwa f'Salvu Camilleri Street, Mellieha peress li kellha diversi hsarat kagun ta' ilma li daħlilha mill-post sovrapost.

Huwa kien hejja rapport u pprezenta numru ta' ritratti li jindikaw il-hsarat li kellha din is-sinjura. Huwa qal li kien dahal ukoll fil-penthouse, propjetà ta' Mary Anastasi u kien gibed numru ta' ritratti hemm ukoll. Huwa pprezenta dawn ir-ritratti li gew mmarkati bhala dokument "JA".

Huwa qal li l-ilma li dahal fil-propjetà ta' Mrs. Fielding dahal mit-terrazzin ta' Mrs. Anastasi u spjega li l-hsarat li kellha Mrs. Anastasi kien kagun tal-ilma li dahal mit-terrazzin taghha. Sostna li l-ewwel faccata tar-rapport tieghu, Dok "JA", hemm ritratti tal-propjetà ta' Fielding kif ukoll ir-ritratt numru hamsa (5) fid-dok "JA 1". Ritratti 6, 7, u 8 huma tal-propjetà tal-attrici. Hu fil-fehma tieghu teknika kien hemm drain fil-propjetà ta' Mrs. Anastasi liema drain ma kienx ilahhaq mal-ilma li kien jinzel.

Huwa pprezenta rapport iehor li gie mmarkat bhala "JA 2" bir-ritratti 9 u 10 li juru it-terrazzin ta' Mrs. Anastasi. Dan id-drain li ghadu kif semma fix-xhieda tieghu huwa dak li jinsab fir-ritratt numru 9. Pero' x'sar ezattament hazin f'din il-kwistjoni ma setghax jghid ghax ma fetahx u ma kissirx madum.

Spjega li meta qal li d-drain ma kienx sar tajjeb spjega li kien wasal ghal din l-konkluzjoni minn dak li qaltlu l-attrici is-sinjura Anastasi cioè li l-ilma gieli kien ikun sa nofs it-terrazzin, dan fisser illi l-kwantità ta' ilma li jkun hemm ma jinzilx b'mod kif suppost minn dan id-drain. Il-Perit qal li ghandha pilastru mxarrab sew u indika li l-ilma kien jidhol gewwa. Il-bennej li kien bena dan il-post kien irreferha lill-Perit ghand il-plumber. Il-bennej kien certu Raymond Camilleri. Raymond Camilleri ma ftakarx ezattament dak li kien ghamel u l-plumber qallu li kien hemm drain, kien ghamel "Y" junction biex jghaqqad it-terrazzin ta' Anastasi ma' dak tal-penthouse l-oħra. Minn dak li fehem ix-xhud ghalhekk l-istess drain kien qed jiehu l-ilma taz-zewg terrazzini. Mrs. Anastasi qaltlu li qatt ma kienet messet id-drain minn meta xtrat il-post.

Mistoqsi jekk jafx bi kwistjoni dwar il-membrane, hu wiegeb li jekk mhux sejjer zball kien staqsa lil Mrs Fielding u kif ukoll lill-bennej, però ma jiftakarx ezatt x'kienu qalulu . Ma jidhirlux li ra xquq mal-hitan tat-terrazzin ta' Mrs. Anastasi.

Skont ir-ritratti però, ghand Fielding, l-aktar li dahal ilma kien f'dik l-area fejn fuq hemm id-drain. Hu qal li fil-kamra li tinsab sovrapost ghat-terrazzin kien hemm hafna kisi u fil-kmamar l-ohra kien hemm biss kwistjoni ta' dampness, specjalment fis-saqaf.

Rat li Raymond Camilleri xehed nhar il-15 ta' Novembru 2011 u qal li xoghlu hu fil-kostruzzjoni billi jtellghu bini u jaghmlu l-finishes taghhom. Huwa kkonferma li l-kuntratt esebit a fol 33 huwa l-istess kuntratt ta' bejgh meta l-attrici akkwistat il-proprjeta in kwistjoni. Ix-xhud qal li din il-blokka in kwistjoni tinfed f'zewg toroq u tikkonsisti f'erba' maisonettes, zewg appartamenti u zewg penthouses, u Mrs Anastasi ghandha maisonette mit-triq ta' fuq. Spjega li hafna mill-appartamenti u l-maisonettes ghandhom it-terrazzin taghhom u naturalment it-terrazzin huwa suggett ghal manutenzjoni ta' kull sena. Mistoqsi jekk kellux xi lment dwar il-perkolazzjoni tal-ilma hu wiegeb li apparti dak tal-attrici ma' kellu minghand hadd. Mistoqsi meta effettivament kienet ghamlet dan l-ilment l-attrici wiegeb li ma jiftakarx, pero' jaf li kien xi sitta jew seba' snin wara li kienu ghamlu l-kuntratt bejniethom. Mistoqsi jekk tkellimx ma' xi perit fuq din il-kwistjoni huwa qal li effettivament jaf li kienu rcevew xi ittra. Hu sostna li ma kienx jaf li l-kwistjoni kienet tikkoncerna katusa dejqa li tiehu l-ilma ta' zewg btiehi. Kien jaf li biswit ma' dan il-maisonette kien hemm maisonette iehor pero' complaints mill-maisonette l-iehor ma rcevewx. Mistoqsi jekk hux konxju li d-drain tal-maisonette l-iehor biswit dak tal-attrici jaghti ghad-drain tal-attrici stess, huwa wiegeb li ma jafx dwar dan. Mistoqsi jekk marx fuq il-post wara il-hsarat li allegatement sofriet l-attrici wiegeb li le ma marx. Huwa jokkupa il-kariga ta' direttur tas-socjeta' Dinal Company Limited u kkonferma li din is-socjeta' kienet responsabli sabiex jibnu dan il-blokk

appartamenti u jaghmlu l-finishing tieghu wkoll, u bieghuhom hekk.

Manuel Borg xehed nhar is-17 ta' Jannar 2012 u spjega li huwa jaghmel xoghol ta' plastering u turnkey. Ftakar li aktar minn ghaxar snin ilu kien ghamel xi xoghol ta' plastering, membrane u xi xoghol ta' torba u affarijiet simili, u dana gewwa propjeta' Triq Salvu Camilleri, Mellieha. Tenna li kien inkarigat mill-bini kollu. Sa fejn jaf hu problemi ma' kienx hemm. Mistoqsi jekk effettivament kienx inkarigat li jaghmel id-drains tal-Penthouses, wiegeb li le ma kienx. Mistoqsi mill-Qorti jekk jafx xi haga dwar id-drains li kien hemm, jekk kienx hemm zewg Penthouses juzaw l-istess drains jew kif kien il-qlib wiegeb li dwar dan ma jaf xejn. Mistoqsi kif ghamel il-membrane f'dan l-appartament cioe' il-penthouse ta' fuq nett tenna li ghamel welding ta' membrane bejn bicca u ohra u uza sistema ta' sheeting . Ikkonferma li u dan ix-xoghol ilu jaghmlu ghal dawn l-ahhar hmistax-il sena.

In kontro-ezami mistoqsi x'inhu it-thermal treatment ghall-membrane wiegeb ma jafx. Mistoqsi jekk kienx hu li ghamel il-membrane fit-terrazzin, qal li sabiex ikun onest jghid ma jiftakarx. Pero' jaf li fit-terrazzin ta' isfel u fil-hwat ta' barra dawk ghamlilhom zgur. Pero' mhuwiex cert ghamlux hu tal-penthouse.

Mario Abdilla xehed nhar is-17 ta' Jannar 2012 u qal li huwa jahdem l-MIA Met Office. Mistoqsi sabiex jaghti rendikont dwar ix-xita li nizlet f'Marzu u April tas-sena 2009 fil-lokalita' tal-Mellieha huwa esebixxa dokument li jindika l-ammont ta' xita li nizlet f'dawk l-akkwati f'dawk ix-xhur. Qal li dan huwa rigwardanti Selmun ghaliex ghal Mellieha ma' ghandhomx rendikont . Dan id-dokument gie mmarkat dok 'Z'. Mistoqsi jekk fl-1 ta' April 2009 kienx hemm xita wiegeb li effettivament fl-area ta' Selmun kien hemm punt 6 milimetres. Jista jkun li jkollok sa 5 millimetres xita u huma jghidulha xita qalila, pero' jekk din tkun saret fuq medda ta' 24 siegha tal-Met Office jghidu li tkun ghamlet ftit, pero' jekk nizlet fi kwarta, allura jkun hafna.

Semghet lill-partijiet jittrattaw il-kawza u dan fis-seduta tad-29 ta' Frar 2012.

Ikunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-attrici qed titlob lil din il-Qorti tillikwida id-danni li hija sofriet fil-prorpjeta' taghha minhabba perkolazzjoni ta' ilma li kien hemm fil-fond taghha u tghid li din il-perkolazzjoni saret minhabba xoghol hazin li ghamlet principalment is-socjeta' konventua qabel ma bieghet il-fond lilha fi stat finished. Hija tallega li minhabba ix-xoghol hazin li sar fil-plumbing kien qed ikun hemm hafna ilma fit-terrazin taghha li kien qed jipperkola gewwa il-post taghha u dak ta' tahtha. Is-socjeta' konvenuta Dinal Company Limited in linea preliminari tghid li ma kellhiex relazzjoni ma' l-attrici u li ma tafx x'inhi l-azzjoni li qieghda tittenta taghmel l-attrici fil-konfront taghha.

Seduta stante waqt it-trattazzjoni, l-avukat tas-socjeta' konvenuta beda' jsostni li l-azzjoni llum hija preskritta kemm bil-perjodu ta' sentejn u fin-nuqqas f'dik ta' hames snin u qal li din l-eccezzjoni hija dik imsemmija fit-tieni eccezzjoni tieghu meta qal li l-azzjoni attrici mhix sostenibbli u li kwalsiasi azzjoni ta' l-attrici hija ormai perent.

Dwar dan jinghad li sabiex il-Qorti tara jekk azzjoni hix preskritta jew le, irid jigi identifikat l-Artikolu tal-Ligi li dwaru qed issir it-talba. Ghad-differenza tal-proceduri kriminali, f'kawzi civili, il-Qorti ma tistax ex- officcio tissoleva a sua sponte l-Artikolu li huwa applikabbli ghall-kaz. F'dan il-kaz ma hemm indikat l-ebda Artikolu tal-Ligi u lanqas referenza specifika ghall-istitut ta' preskrizzjoni.

Hawnhekk il-Qorti taghmel referenza ghal dak li qalet il-Qorti Civili Prim'Awla fil-kawza Citazzjoni Numru 1791/99 fl-ismijiet 'Maltacom plc gja Korporazzjoni Telemalta vs Saline Co. Ltd', deciza fit-30 ta' Novembru 2004 fejn inghad li:

"…. il-Qorti ma tistax ex officio taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata, li jfisser li l-Qorti ma tistax tissuplixxi ex officio ghan-nuqqas tal-parti u m'ghandhiex ghalhekk tfittex biex tara hijiex applikabbli ghall-kaz xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx indikata b'mod car u esplicitu minn min jinvoka" (PA (PS) Donald Manche noe vs Joseph Said – 28 ta' Gunju 2003."

Illi ghalhekk dwar dan il-Qorti ma thossx li ghandha tamplifika aktar fid-dawl tal-eccezzjonijiet sollevati f'dan ir-rigward.

Dwar l-eccezzjoni illi s-socjeta' konvenuta m'ghandhiex relazzjoni guridika ma' l-attrici, bizzejjed jinghad li fl-atti hemm kuntratt ta' bejgh li kien gie iffirmat bejn il-kontendenti attrici u is-socjeta' konvenuta u minn dan l-att giet krejata relazzjoni kuntrattwali u huwa a bazi ta' din ir-relazzjoni, li l-attrici hasset li kellha tagixxi fil-konfront tas-socjeta' konvenuta. Issa fil-kaz odjern, l-attrici qed issostni bil-qawwa kollha li l-problema ta' l-iskular ta' l-ilma fil-proprjeta' taghha u dik sovrastanti gejja minhabba ix-xoghol hazin li wetqet is-socjeta' konvenuta qabel ma bieghet l-fond lill-attrici. Illi hija l-attrici li trid tipprova l-kaz u tipprova li d-danni li hija sofriet gew kagunati minhabba l-ghemil tas-socjeta' konvenuta.

Illi hija xehdet u ipprezentat diversi ritratti li jindikaw il-hsara li kien hemm kemm fil-proprjeta' taghha kif ukoll f'dik sovrastanti proprjeta' tal-konvenuti konjugi Williams. Stqarret li hija kienet baghtet ghal perit taghha u cioe' ghall-Perit Martin Debono li kien ghamel spezzjoni fuq il-post u kien ordnala taqla' l-madum li kien hemm it-terrazzin sabiex jara x'kienet il-kawza tal-perkolazzoni tal-ilma. Issa skond ir-rapport tieghu esebit fl-atti a fol 30 jirrizulta li taht il-madum li gew imnehhija kien hemm tixrib li jindika li kien hemm penetrazzjoni tal-ilma mit-terrazzin. Taht il-madum kien hemm membrane pero' minn dak li seta' jikkonstata ikkonkluda li ma tantx kien hemm thermal treatment maghmul fuq il-membrane sabiex is-sheets individwali tal-membrane jifformaw 'a complete protective skin'. Qal li taht il-madum kien hemm numru ta' xquq li

ma kinux trattati tajjeb li setghu jwasslu ghall-penetrazzjoni tal-ilma.

Illi apparti dan ix-xhud tekniku, l-attrici resqet ukoll lil Perit Joseph Cassar li wkoll kien spezzjona il-fond qabel ma saru ix-xogholijiet riparatorji minnha. Minn dak li ra kkonkluda li d-drain fuq it-terrazin ma kienx tajjeb ghaliex kien qed jilqa' l-ilma ta' zewgt ibjut u ma kienx qed ilahhaq mieghu. Mistoqsi jispjega ghaliex wasal ghal din il-konkluzjoni, jghid li kien ikkonstata 'Y' junction li ghaqqad il-plumbing tat-terrazin tal-attrici ma' dak tal-penthouse adjacenti. Jghid li anke mill-fatt li kien ikun hemm hafna ilma fit-terrazin li ma kienx jinzel minnufih huwa indikattiv li kien hemm problema mad-drain.

Illi ghalhekk l-attrici kellha fl-ewwel lok tipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li hija sofriet danni minhabba is-socjeta' konvenut. Ma hemmx dubbju li din hija kwistjoni teknika u cioe' li l-attrici trid tipprova li id-danni li hija sofriet gew kagunati minhabba l-agir tal-konvenuti jew min minnhom. L-attrici pprovat il-kaz taghha permezz ta' xhieda teknici liema xhieda ma gewx kontestati jew kontradetti.

"Huwa minnu illi skond l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. Dan pero` ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami" – "Philip Grima –v.- Carmelo Mamo et nomine", Appell, 29 ta' Mejju 1998.

Anzi, gie wkoll sewwa ritenut illi "f'cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma

wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti ghalkemm mhux nominati minnha. Benjamin Camilleri nomine -v.- Charles Debattista nomine, Appell, 9 ta' Frar 2001."

"Fil-kawza 'Champalin Company Limited v. Emmanuel Debono et' (Imh. J. R. Micallef - 01/03/2004) inghad:

"Ir-ragunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti sejra toqghod fuqu ghaliex, ghalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-konkluzjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta' prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita` sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta' provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux App. Civ. 9/2/2001 – Camilleri v. Debattista]. Ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqghod ghal fehmiet ta' perit minnha mahtur kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha [Kap. 12 Art. 681], madankollu l-giudizio dell'arte ma jistax u m'ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli [App. Civ. 23/6/1967 Bugeja v. Muscat et]."

Issa f'dan il-kaz il-konvenuti ma ressqu l-ebda prova sabiex jipprovaw jikkontradixxu dak li qalu x-xhieda teknika. Jinghad li fic-civil, ghad-differenza tal-proceduri kriminali, xhieda ex -parte huma ammessibli bhala prova u ghalhekk jekk il-konvenuti ma qablux ma dak li stqarrew il-periti teknici, messhom resqu prova kuntrarja ghal dak li intqal minnhom - haga li m'ghamlux.

Ghalhekk dwar il-kwistjoni ta' responsabbilita' jirrizulta ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li hija is-socjeta' konvenuta li hija responsabbli ghad-danni sofferti mill-atrici. Fir-rigward il-quantum jinghad li l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova kuntrarja sabiex jikkontestaw l-ammont mitlub mill-

attrici. L-attrici qed titlob risarciment tas-somma ta' tmint elef, mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin Ewro Centezmu (€8,183.30) imhalsa minnha ghax-xoghol riparatorju li hija ghamlet fil-fond taghha. Esebiet nurmu ta' invoices u receipts sabiex tissostanzja it-talba taghha. Illi dawn id-dokumenti ma gewx kontestati u minn ezami ta' l-istess jirrizulta li ghandhom mis-sewwa u ghandhom jigu konfermati u b'hekk milqugha.

Illi fir-rigward il-konvenuti Williams jinghad li l-attrici ma resqet l-ebda prova li huma responsabbli ghad-danni sofferti minnha jew li effettivament kellhom xi relazzjoni guridika maghha u ghalhekk fir-rigward taghhom it-talba attrici qed tigi michuda.

Ghaldaqstant, din il-Qorti filwaqt li tillibera lill-konvenuti konjugi Williams mill-osservanza tal-gudizzju, qieghda tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas lill-attrici dik l-istess somma mitluba minnha fir-rikors promotur fl-ammont ta' tmint elef, mija u tlieta u tmenin Ewro u tletin Ewro Centezmu (€8,183.30) u dan bl-imghax dekorribbli mid-data tan-notifika tal-ittra legali lill-istess socjeta' konvenuta.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mis-socjeta' konvenuta kollha salv u b'eccezzjoni ghal dawk l-ispejjez li jikkoncernaw lill-konvenuti Williams li huma a karigu ta' l-attrici."

Ikkonsidrat:-

Bir-rikors promotur l-attici appellata ccitat kemm lil konjugi Williams kif ukoll lis-socjeta' Dinal Company Limited. Bis-sentenza appellata l-konvenuti konjugi Williams gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Hadd ma appella mill-imsemmija decizjoni rigwardanti l-konvenuti konjugi Williams u b'hekk dak li gie deciz fil-konfront tal-konjugi Williams issa jikkostitwixxi res judicata fil-konfront tal-partijiet interessati. Dan l-appell hu tas-socjeta' konvenuta appellanti Dinal Company Limited kontra l-attrici appellata Mary Anastasi.

Fl-ewwel lok is-socjeta' appellanti tirrileva li l-ewwel Qorti "naqset serjament" milli taghmel apprezzament korrett tal-provi u tal-fatti tal-każ. Skond l-appellanti l-Qorti naqset ukoll milli tapplika b'mod korrett l-istess provi u fatti. Hawnhekk din il-Qorti tirrileva li hu ferm difficli li l-apprezzament tal-fatti u tal-provi, li jkun sar mill-ewwel Qorti, jigi disturbat minn din il-Qorti. Il-lanjanzi tal-appellanti, dwar l-imsemmi l-ewwel aggravju taghhom, jirrigwardaw fatti li skond huma jirrizultaw "amppjament" pero'l-ewwel Qorti naqset li tapplika l-istess fatti. L-appellanti jsostnu li ezempju ta' dan hu li, skond l-appellanti, ma kien jeżisti l-ebda ftehim ta' appalt bejn il-partijiet ghal dan l-appell u kwindi ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejnithom. F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti qiset li r-relazzjoni guridika kummercjali bejn il-partijiet kif naxxenti mill-kuntratt ta' kompra-vendita' tal-fond in kwestjoni tal-appellata. Jirrizulta li l-appellata kienet akkwistat l-istess fond meta kienu gia lehqu saru x-xogholijiet li huma involuti fil-hsarat in kwestjoni. Hu minnu li r-relazzjoni kuntrattwali in kwestjoni kienet tirrigwarda l-bejgħ tal-fond izda x-xogholijiet kollha relattivament ghall-istess fond saru mill-appellanti. Kull ma ghamlet l-appellata kienet tibjida tal-istess fond. In effett l-appellanti stess jammettu li ghamlu x-xogholijiet in kwestjoni. Kwindi kienet korretta l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li tesisti relazzjoni guridika bejn l-appellanti u l-appellata.

Kif gia rilevat f'dan l-istadju, cioe' ta' appell, l-appellanti, legittimament, issollevaw l-ecceccezzjoni tal-preskrizzjoni a bazi tal-artikoli 2153 u 2156(F) tal-Kodici Civili Kapiolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti thoss li ghandha tirrileva, dwar din il-kwestjoni tal-preskrizzjoni, li l-appellanti, qabel ma ssollevaw l-eccezzjoni in kwestjoni, ilmentaw dwar il-fatt li l-ewwel Qorti ddikjarat li ma haditx konjizzjoni tal-kwestjoni tal-preskrizzjoni peress li l-appellanti fil-proceduri quddiem l-ewwel Qorti ma ssollevawx l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni formalment u lanqas ma specifikawx a bazi ta' liema artikoli tal-ligi kienu qed jissollevaw l-istess eccezzjoni. Fir-rikors tal-appell taghhom l-appellanti ma ttrattawx il-kwestjoni jekk il-Qorti ghamlitx sew li ma ddeciditx il-

kwestjoni tal-preskrizzjoni in vista tal-imsemmi nuqqas. Minnflok l-appellanti ttrattaw il-preskrizzjoni bhal li kieku l-istess eccezzjoni kienet gia giet sollevata formalment. In effett l-appellanti issollevaw, iva b'mod legittimu, l-eccezzjoni in kwestjoni biss f'dan l-istadju ta' appell.

Dwar din l-eccezzjoni l-ewwel Qorti rrilevat li l-konvenuti appellanti ssollevaw din il-kwestjoni tal-preskrizzjonui biss waqt il-finali trattazzjoni. Fl-imsemmija trattazzjoni l-appellanti nsistew li l-azzjoni tal-appellata kienet preskritta kemm bil-perjodu ta' sentejn kif ukoll ta' hames snin. Inoltre l-appellanti sostnew li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hi inkluza fit-tieni eccezzjoni fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom. Fit-tieni eccezzjoni l-appellanti sostnew li "l-azzjoni attrici mhix sostenibbli u li kwalsiasi azzjoni ta' l-attrici hija ormai perenta." F'dan ir-rigward il-Qorti tal-Magistrati rriteniet li sabiex tista tigi ezaminata eccezzjoni bhal din hemm bzonn li l-ewwel jigi specifikat l-artikolu li ghab-bazi tieghu qed tigi sollevata l-istess preskrizzjoni.

Hawnhekk l-istess l-ewwel Qorti ghamlet referenza ghal xi gurisprudenza tal-Qrati taghna u kkonfermat li l-Qorti ma tistax tissuplixxi ghan-nuqqas ta' parti. F'dan il-kaz appuntu jirrizulta li l-eccezzjoni in kwestjoni ma gietx sollevata formalment u ma gewx specifikati l-artikoli tal-ligi li kienu qed jigu invokati. Ghalhekk sewwa ghamlet l-ewwel Qorti li ma haditx konjizzjoni ta' din l-eccezzjoni.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-appellanti kif sollevata mill-appellanti skond l-imsemmi verbal, jirrizulta li l-appellata intavolat ir-rikors, li ta' bidu lil dawn il-proceduri, fl-4 ta' Marzu 2010 u cioe' kwazi tmien snin wara li l-istess appellata akkwistat il-fond taghha. L-Artikolu 2137 tal-Kap.16 jipprovdi testwalment kif gej:- "Bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni 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." Kwindi, f'dan il-kaz il-perjodu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri minn meta grat il-hsara u cioe' minn meta l-appellata setghat tesercita din l-azzjoni ghad-danni. Ghalhekk il-preskrizzjoni ma tibdix tiddekorri minn meta l-appellata akkwistat il-fond jew minn

meta l-appellanti esegwew ix-xogholijiet in kwestjoni. Dan kollu gie sostnut mill-appellata fir-risposta taghha.

In effett jirrizulta li l-hsara in kwestjoni sehhet meta nizzlet xita qawwija f'April 2009. Konsegwentement jirrizulta li r-rikors promotur gie presentat lanqas sena wara. Kwindi fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna tal-appellata ma tista qatt titqies bhala estinta. In vista tal-premess mhux li kaz li jigi ezaminat jekk jirrizultax l-estremi tal-artikoli 2153 u 2156(f) tal-Kap.16 li gew invokati mill-appellanti. Ma hemmx ghalfejn li jigi ezaminat jekk l-imsmmija zewg artikoli humiex applikabbli ghal din l-azzjoni. Kwindi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata mis-socjeta' appellanti fil-kors ta dan l-appell jisthoqqila li tigi respinta.

Wara ezami tal-atti kollha tal-kawza, inkluzi dawk quddiem il-Qorti tal-Magistrati, jirrizulta sufficjentement li d-danni sofferti mill-appellata gew ikkawzati minn perkolazzjoni ta' ilma tax-xita ghal gol-fond tal-istess appellata. In konnessjoni mal-aggravji tal-appellanti saru diversi sottomissjonijiet li jirrigwarda punti ta' fatt. Din il-Qorti mhux ser tbiddel l-apprezzamet li sar mill-istess Qorti tal-Magistrati. Hu zgur li ma jirrizultax li tali apprezzament sar inkorrettement jew li tali apprezzament kien ibbazat fuq fatti li in effett ma rrizultawx. Dan japplika ukoll ghas-sottomissjoni tal-appellanti rigwardanti li s-somma likwidata mill-ewwel Qorti bhala danni hi eccessiva. Id-danni in kwestjoni jirrizultaw kollha minn dokumenti li gew esibiti u sottomessi lill-ewwel Qorti.

In vista ta' dak kollu li gie premess, fl-ewwel lok, l-ecezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata mis-socjeta' appellanti ghandha tigi rigettata u, fit-tieni lok, l-appell tas-socjeta' konvenuta appellanti jimmerita li jigi michud. Konsegwentement is-sentenza apellata ghandha tigi konfermata in toto.

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi primarjament billi tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata mis-socjeta' appellanti fil-kors ta' dan l-appell u fit-tieni lok billi tichad l-appell tas-socjeta'

appellanti, filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata cioe' dik tal-Qorti tal-Magistrati tas-7 ta` Marzu, 2012.

L-ispejjes kollha ta' dan l-appell ghandhom jithallsu mis-socjeta' appellanti.

< Sentenza Finali >

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