MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 266/2006/1

Helen Borg u Anne Azzopardi proprio u bhala prokuratrici ta' l-assenti hutha Frank Sammut u Dominic Sammut u b'digriet

tal-31 ta' Jannar 2008 l-okkju gie korrett ghal

Michael u Helen konjugi Borg

v.

Waterproofing-it Limited u b'digriet tal-15 ta' Gunju 2009 giet korretta ghal Waterproof-It Limited(C 16803)

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fid-29 ta' Marzu 2001 mill-Prim' Awla Qorti Ċivili li laqgħet eċċezzjoni illi l-azzjoni tal-atturi dwar ħsarat f'fond mikri lis-soċjeta konvenuta waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili.

2. Il-fatti relevanti huma dawn. L-atturi kienu jikru immobbli lis-soċjetà konvenuta u fost il-pattijiet tal-ftehim ta' kiri kien hemm dak li jgħid illi l-konvenuta għandha trodd il-fond "fi stat u kondizzjoni tajba" fi tmiem il-kiri. Il-konvenuta raddet il-fond fl-14 ta' Novembru 2003 iżda l-atturi, billi dehrilhom illi l-fond ma kienx fi stat tajjeb kif irid il-ftehim, b'rikors maħluf tat-28 ta' Marzu 2006 fetħu l-kawża tallum biex jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni.

3. Is-soċjetà konvenuta ressqet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili u illi "t-talba hija għal kollox infondata kemm bħala fatt kif ukoll bħala dritt". L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni kienet miċħuda b'sentenza tat-2 ta' April 2007 u minn dik is-sentenza ma sarx appell.

4. Billi fir-rikors li bih infetħet il-kawża l-isem tas-soċjetà konvenuta kien muri ħażin bħala *Waterproofing-It Limited* flok *Waterproof-It Limited*, l-atturi b'rikors tas-6 ta' Mejju 2008[1] talbu korrezzjoni fl-isem. Il-qorti

[1] *Foll.* 78 *et seq.*

laqgħet it-talba b'dikriet tal-15 ta' Ġunju 2009[2] u ordnat illi r-rikors korrett jiġi notifikat mill-ġdid lill-konvenuta. In-notifika saret fid-19 ta' Ġunju 2009[3]. Il-konvenuta mbagħad ressqet eċċezzjoni oħra ta' preskrizzjoni, din id-darba taħt l-art. 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili, kif ukoll l-istess eċċezzjoni fil-meritu illi "t-talba hija għal kollox infondata kemm bħala fatt kif ukoll bħala dritt"[4].

5. Bis-sentenza tad-29 ta' Marzu 2011 li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "Illi l-ewwel eċċezzjoni ulterjuri ... ... tgħid hekk:
>
> > ""Illi fl-ewwel lok it-talba hija preskritta *ai termini* tal-liġi abbażi tal-artiklu 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili Kap. 16 u dan peress illi l-fond ġie rilaxxat fl-14 ta' Novembru 2003 u l-initmata ġiet notifikata bil-kawża kif korretta f'Ġunju 2009."
>
> "Fil-fatt jirriżulta ... ... li n-notifika tas-soċjetà intimata bir-rikors ġuramentat korrett hija 19 ta' Ġunju, 2009.
>
> "L-artikolu 2156(*f*) jgħid:
>
> > ""L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-għeluq 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', skond din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku."
>
> "Ir-rikorrenti stess jaqblu li huma ġew mogħtija lura l-fond fis-sena 2003 u għalhekk hemm qbil bejn il-partijiet dwar is-sena 2003. Bl-istess mod jirriżulta ċar li l-kawża odjerna ġiet preżentata fit-28 ta' Marzu 2006.
>
> "... ... ...
>
> "Ikkunsidrat:
>
> "Illi l-preksirzzjoni tibda tiddekorri mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illeċitu u minnha jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih ... ...

---

2 *Fol.* 79.

3 *Fol.* 83B.

4 *Fol.* 117.

"Il-qorti tikkwota wkoll il-Kap. 16 art. 2137 li jgħid:

> ""Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata, mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

"Illi kieku stess wieħed kellu jsibha diffiċli biex jiddetermina meta fil-fatt saret il-ħsara, ċertament wieħed ma jistax jassumi li din saret wara l-konsenja taċ-ċwievet, u għalhekk ċertament li saret qabel l-14 ta' Novembru 2003. Għalhekk ... ... il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri mhux aktar tard mid-data tal-konsenja taċ-ċwievet. L-atturi jippruvaw jiggranfaw mad-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat u *cioè* t-28 ta' Marzu 2006, iżda f'dak l-istadju l-imħarrka kienet *Waterproofing-It Limited* u kien biss fid-19 ta' Ġunju 2009 li ġiet notifikata *Waterproof-It Limited*. Għalhekk il-preżentata tal-kawża fl-2006 m'għandhiex l-effett interruttiv *ai fini* ta' preskrizzjoni kif reklamat mir-rikorrenti. Huwa ovvju li mill-14 ta' Novembru 2003 sad-19 ta' Ġunju 2009 għaddew aktar minn ħames (5) snin, u għalhekk it-talba tar-rikorrenti hija preskritta."

6. L-atturi appellaw mis-sentenza b'rikors tat-8 ta' April 2011 u l-konvenuta wieġbet fis-26 ta' April 2011. L-aggravju tal-atturi huwa illi l-preskrizzjoni nkisret bir-rikors maħluf ippreżentat fit-28 ta' Marzu 2006, għalkemm fuq dak ir-rikors l-isem tal-konvenuta kien muri ħażin. L-atturi appellanti jsaħħu dan l-argument billi jistrieħu fuq l-artt. 2128 u 2129 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid hekk:

"**2128.** Il-preskrizzjoni tinkiser ... b'kull att ġudizzjarju ppreżentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra tagħha wieħed irid li ma jħallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher biċ-ċar illi s-sid jew il-kreditur bi ħsiebhom iżommu l-jedd tagħhom.

"**2129.** Il-preskrizzjoni tinkiser allavolja t-talba, il-protest, jew att ġudizzjarju ieħor ikunu nulli minħabba difett ta' forma, jew minħabba li jkunu ġew ippreżentati quddiem qorti li mhix il-qorti kompetenti."

7. Il-konvenuti wieġbu hekk:

"Huwa ċar li l-isem ċitat fir-rikors promotorju kien għal kollox ħażin u dan mhuwiex difett ta' forma. Li kieku kien hemm sentenza kontra l-kumpannija *Waterproofing-It Limited* din ma setgħetx tiġi sanata għax is-sentenza tmur kontra kumpannija bl-isem ħażin u żgur ma hemm ebda kontradizzjoni fil-ħsieb u fid-deċiżjoni tal-ewwel onorabbli qorti li

> wara li wieżnet anki l-fatti ta’ meta sar ix-xogħol sakemm ġiet notifikata l-kumpannija bl-isem tajba [*sc.* tajjeb] kienu għaddew ħames snin.”

8. Il-qorti tgħid mingħajr esitazzjoni illi l-eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni kellha tiġi minnufih miċħuda, jekk mhux ukoll meqjusa bħala fiergħa.

9. Jingħad qabel xejn illi l-obbligazzjoni tas-soċjeta konvenuta kienet illi trodd il-fond lill-atturi fi stat tajjeb. Jekk naqset minn din l-obbligazzjoni n-nuqqas seħħ dakinhar illi l-fond intradd fi stat mhux tajjeb, *i.e.* fl-14 ta’ Novembru 2003, u għalhekk kien dak id-*dies a quo*. Ir-rikors maħluf ippreżentat fit-28 ta’ Marzu 2006, anqas minn ħames snin wara, kiser il-preskrizzjoni għalkemm isem il-konvenuta kien muri ħażin għax, minkejja l-iżball fl-isem, l-identità tal-parti konvenuta kienet ċara biżżejjed, mhux biss għax l-istess konvenuta kienet indikata wkoll bin-numru ta’ reġistrazzjoni tagħha, iżda wkoll għax il-konvenuta stess għarfet illi l-parti mħarrka kienet hi, għarfet liema kien in-negozju li dwaru saret il-kawża, u wieġbet għat-talbiet tal-atturi bla ma talbet li tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju minħabba nuqqas ta’ interess ġuridiku fl-azzjoni. Ir-rikors għalhekk kellu l-kwalitajiet kollha li jrid l-art. 2128 tal-Kodiċi Ċivili biex tinkiser il-preskrizzjoni.

10. Ma huwiex irrelevanti wkoll illi l-funzjonarji tal-konvenuta stess – Mark Debono, direttur, u Alfred Schembri, impjegat – meta xehdu quddiem l-ewwel qorti fil-5 ta’ Mejju 2008[5] irreferew għas-soċjetà bħala *Water-proofing-It Limited* flok bl-isem tajjeb tagħha ta’ *Waterproof-It Limited*.

[5] *Foll.* 68 *et seqq.* u *foll.* 71 *et seq.*

Dan għamluh għax ingħataw x’jifhmu illi – kif tgħid il-konvenuta fit-tweġiba tagħha għall-appell – “li kieku kien hemm sentenza kontra l-kumpanija *Waterproofing-It Limited* din ma setgħetx tiġi sanata”.

11. Barra minn hekk, żball f’isem huwa żball li jista’ jissewwa, kif fil-fatt issewwa bid-dikriet tal-ewwel qorti tal-15 ta’ Ġunju 2009, u għalhekk ma jwassalx għan-nullità tal-att. Jekk att b’difett li jagħmlu null xorta jiswa għall-ksur tal-preskrizzjoni, kif igħid l-art. 2129 tal-Kodiċi Ċivili, *multo magis* jikser il-preskrizzjoni att li għandu difett li ma jwassax għan-nullità.

12. Il-qorti għalhekk tilqa’ l-appell u tiċħad l-eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni, li fiċ-ċirkostanzi tqisha x’aktarx fiergħa.

13. Billi quddiem l-ewwel qorti tressqet ix-xiehda, u wkoll saru sotto-missjonijiet mill-partijiet dwar il-meritu, il-qorti sejra wkoll tqis il-meritu tal-kawża.

14. L-atturi qegħdin igħidu illi l-konvenuta raddet il-fond fi stat ħażin, bi ksur tal-obbligazzjoni tagħha li trodd il-fond fi stat tajjeb. Il-konvenuta tgħid[6] (i) trid issir prova dwar l-istat tal-fond meta ngħata lilha fl-bidu tal-kiri u (ii) trid issir prova illi l-fond intradd minnha fi stat ħażin billi r-rapport ta’ perit li fuqu jistrieħu l-atturi biex jagħmlu l-prova tal-ħsara sar fi Frar tal-2006, sentejn u tliet xhur wara li hi raddet il-fond f’Novembru tal-2003.

[6] Ara l-verbal tas-seduta tat-22 ta’ Ottubru 2007 quddiem l-ewwel qorti.

15. Dwar l-istat tal-fond fil-bidu tal-kiri l-qorti tosserva illi l-art. 1540 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi "sid il-kera għandu jikkunsinna l-ħaġa fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta". Billi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, għandu jitqies illi s-sid ikun wettaq l-obbligazzjoni tiegħu u għalhekk illi jkun ikkunsinna l-fond fi stat tajjeb, l-oneru qiegħed fuq il-konvenuta li turi illi l-fond ingħata lilha fi stat ħażin. Din il-prova ma saritx u għalhekk għandu jitqies illi l-fond ingħatalha fi stat tajjeb, u kull ħsara li saret matul iż-żmien li l-fond kien f'idejha twieġeb għaliha hi. Tajjeb ukoll jingħad illi fost il-pattijiet tal-ftehim ta' kiri hemm dak li jgħid hekk:

> "4. Il-manutenzjoni ordinarja, interna u esterna, tal-fond, imma esklużi riparazzjonijiet strutturali, ikunu għak-kariku [*sic*] tal-kumpannija inkwilina li tobbliga ruħha wkoll li żżomm il-fond fi stat u kondizzjoni tajba."

16. Imiss issa lill-atturi li juru illi l-fond ġie lura f'idejhom fi stat ħażin. Dan fittxew li jagħmluh billi ressqu x-xiehda tal-Perit John B. Farrugia illi kien ħejja rapport fl-20 ta' Frar 2006[7] u rapport ieħor fit-13 ta' Marzu 2006[8], wara li kien ra l-fond "jumejn, tlieta qabel"[9] ma nkiteb l-ewwel rapport. Fir-rapport tiegħu l-Perit Farrugia igħid illi huma meħtieġa sebat elef, mitejn u tlieta u ħamsin lira (Lm7,253)[10] – daqs sittax-il elf, tmien mija u erbgħa u disgħin euro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€16,894.95) – biex isiru t-tiswijiet meħtieġa.

---

7 *Foll.* 5 *et seqq.*

8 *Foll.* 11 *et seq.*

9 Ara x-xiehda tal-A.I.Ċ. John B. Farrugia fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2007, *fol.* 54.

10 *Foll.* 11 *et seq.*

17. L-attur fisser illi r-rapport sar daqshekk żmien wara li l-fond ġie f'idejn is-sidien għax dak iż-żmien kien jaħseb illi xi wħud mis-sidien joqogħdu barra minn Malta u dam biex seta' jikkomunika magħhom[11]. Dan, fil-fehma tal-qorti, ifisser għala l-kawża ma nbdietx mill-ewwel iżda mhux għala ma tteħidx perit fuq il-post mill-ewwel, iżjed u iżjed meta l-istess attur igħid illi meta mar mad-direttur tal-konvenuta biex jieħu f'idejh il-fond ra ħsara hekk illi "ma ridtx nemmen dak li kont qiegħed nara"[12]. Dan ma jfissirx illi ma tistax issa ssir prova tal-istat tal-fond f'Novembru tal-2003 iżda ċertament jagħmel il-prova aktar diffiċli, aktar u aktar issa illi saru t-tiswijiet meħtieġa fil-fond qabel ma seta' jara l-ħsarat perit maħtur mill-qorti. Madankollu hija relevanti partikolarment ix-xiehda ta' Alfred Schembri, impjegat tas-soċjetà konvenuta, li xehed illi qatt ma ra jsir xogħol ta' manutenzjoni fil-fond[13] għalkemm is-soċjetà konvenuta hija f'dik il-linja ta' xogħol, u dan ifisser għala l-fond mar lura ħafna wara li kien ilu 'l fuq minn għoxrin sena f'idejn il-konvenuta bla ma din qatt ħadet ħsieb tagħmel il-manutenzjoni li ntrabtet li tagħmel taħt il-ftehim ta' kiri.

18. Sabiex tara x'kien ikun meħtieġ biex il-fond jinġieb fi stat tajjeb fi tmiem il-kiri l-ewwel qorti ħatret perit tekniku illi, wara li ra l-fond u qies ukoll ir-rapport tal-Perit Farrugia, irrelata[14] illi l-istima magħmula mill-Perit

---

[11] Ara para. 10 u 11 tal-*affidavit* tal-attur Michael Borg maħluf fit-12 ta' Ottubru 2007, *fol*. 48.

[12] *Ibid.* para 5, *fol.* 47.

[13] *Fol* 72.

[14] *Foll.* 94 *et seqq.*

Farrugia ta' sittax-il elf, tmien mija u erbgħa u disgħin euro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€16,894.95) "tmur *oltre* minn dak li kellha tagħmel is-soċjetà konvenuta biex tirritorna l-fond in kwistjoni fi stat tajjeb", għax ix-xogħol li jgħid illi għandu jsir il-Perit Farrugia huwa għal "ristrutturar sħiħ tal-fond" u mhux biss tiswijiet minħabba nuqqas ta' manutenzjoni. Fil-fehma tal-perit tekniku t-tiswijiet meħtieġa kellhom jiġu jiswew ħamest elef, mija u disgħa u ħamsin euro u ħamsin ċenteżmu (€5,159.50), barra t-taxxa fuq il-valur miżjud.

19. Billi iżda l-perit tekniku kien qagħad fuq il-kejl magħmul mill-Perit Farrugia l-ewwel qorti ordnat illi l-perit tekniku jerġa' jagħmel il-kejl hu u, jekk ikun meħtieġ, jirrevedi r-rapport tiegħu. Wara li għamel dan l-eserċizzju l-perit tekniku naqqas l-istima għal erbat elef, tliet mija u wieħed u tmenin euro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€4,381.76), barra t-taxxa fuq il-valur miżjud[15].

20. Il-qorti tosserva illi l-aħħar rapport tal-perit tekniku sar fl-1 ta' Ottubru 2009, aktar minn ħames snin ilu. Madankollu, għalkemm il-valur tax-xogħol u l-materjal żdied minn dak iż-żmien sallum, ma huwa meħtieġ ebda aġġustament billi fil-fatt ix-xogħlijiet kienu ġà saru meta l-perit ra l-fond. Fil-fehma tal-qorti ma nġiebet ebda raġuni tajba għala ma tistax toqgħod fuq l-istima tal-perit tekniku li għalhekk sejra tiġi adottata.

15 *Fol.* 125.

21. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, tilqa' t-talbiet tal-atturi, tillikwida d-danni fis-somma ta' erbat elef, tliet mija u wieħed u tmenin euro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€4,381.76), li magħha għandha tiżdied it-taxxa fuq il-valur miżjud, u tikkundanna lis-soċjeta konvenuta tħallas is-somma hekk likwidata flimkien mal-ispejjeż u l-imgħax mitluba mill-attriċi.

< Sentenza Finali >

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