QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

Rikors numru 343/2015

Cutajar J.S. (Holdings) Limited (C 31574)

vs

Condomium Services Limited C 39139 u b'digriet tal-Qorti tas-16 ta' Dicembru 2015 giet korretta ghal "Condominium Services Ltd C 39139"

Illum, 25 ta' Ottubru 2017

Il-Qorti;

Rat r-rikors tas-socjetà rikorrenti permezz ta' liema s-socjetà rikorrenti talbet lis-socjetà intimata:

> Tghid ghaliex m'ghandekx tkun ikkundannata li thallas is-somma ta' sebat elef seba' mija u tnejn u tmenin Ewro u sbatax-il

centezmu (€7,782.17) rapprezentanti kreditu favur il-kumpanija attrici ghax-xogholijiet ta' manutenzjoni u tiswijiet u cjoe` waterproofing permezz ta' installazzjoni ta' membrane, imwettqa fil-bejt tal-condominium li jinsab fil-fond 64-65, The Strand, Tas-Sliema, liema bejt ghandhom dritt jaghmlu uzu minnu l-condomini kollha u jifforma parti mill-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti fl-imsemmi fond u li l-kumpanija konvenuta hija amministratur tal-imsemmi condominium.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali numru 3400/2014 ipprezentata nhar it-22 ta' Ottubru 2014 u bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv kontra l-kumpanija konvenuta li r-rapprezentant taghha huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tas-socjetà konvenuta Condominium Services Ltd noe:

Illi t-talbiet tas-socjetà attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Primarjament din il-kawza hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2148 (a) tal-Kodici Civili Kap 16;

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma saret ebda talba formali lis-socjetà konvenuta noe dan ghaliex l-ittra ufficjali numru 3400/14 ipprezentata fit-22 t'Ottubru 2014 qatt ma giet innotifikata biha. Ghaldaqstant f'dan l-istadju, l-azzjoni odjerna hija wahda intempestiva;

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà attrici ghandha tipprova li verament ghamlet spejjez fil-

partijiet tal-condominium in kwistjoni u li verament kienu ta' beneficcju tal-istess condominium;

4. Is-socjetà attrici trid tipprova li jezisti d-dritt ta' uzu u li l-bejt jifforma parti mill-partijiet komuni tal-blokk inkwistjoni;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjetà attrici tehtieg li ggib prova li kien hemm il-kunsens tas-socjetà amministrattrici kif ukoll tal-condomini sabiex isiru dawk ix-xogholijiet li qed tallega li saru u liema kunsens kien skont il-Ligi;

6. Il-condomini ma nghataw l-ebda stimi ta' kumpaniji ohra li setghu jaghmlu dan ix-xoghol u li huma setghu jaghzlu l-ahjar offerta. Dan qed jinghad ukoll in vista tal-fatt illi sid il-penthouses huwa d-direttur tas-socjetà attrici u/jew l-istess socjetà attrici li wettqet l-istess xogholijiet;

7. Illi, is-socjetà attrici tehtieg ukoll li ggib prova lil-ispejjez involuti biex iwettqu dawn ix-xogholijiet gew approvati fil-laqghat annwali li jsiru mas-sidien tal-blokka;

8. Illi s-socjetà konvenuta qatt ma nghatat rendikont, jew ghall-anqas spjegazzjoni tal-ammont reklamat, da parti tal-attur.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ghandu japplika f'dan il-kaz l-artikolu 12 (1) tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta li jispjega kif ghandhom jinqassmu l-ispejjez f'kazijiet bhal dawn.

10. Illi jekk ikun il-kaz ghandu jinhatar perit tekniku sabiex jasal ghall-valur reali illi qed jintuza mill-condomini, cioè l-kubagg li effettivament qed jintuza mill-condomini, it-tankijiet tal-ilma u l-aerials jew satellite dishes, peress illi l-air conditioners huma proprjetà ta' sid il-penthouse. L-istess perit ghandu jindika ukoll jekk il-valur tax-xogholijiet imwettqa kienx eccessiv jew le;

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u permissibli skont il-ligi

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet trattazzjoni tal-partijiet.

Rat u qieset id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjetà intimata.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjetà rikorrenti qed titlob hlas ta' kreditu dovut lilha.

Is-socjetà intimata fost eccezzjonijiet ohra eccepiet il-preskrizzjoni preliminarjament.

L-eccezzjoni taghha tghid: "Preliminarjament, din il-kawza hija preskritta ai termini tal-**artiklu 2148(a)** tal-Kodici Civili Kap 16".

L-Artiklu 2148(a) tal-Kodici Civili jghid:

> "L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' tmintax-il xahar:
>
> *(a)* l-azzjonijiet tal-ħajjata, skrapar, mastrudaxxi, bennejja, bajjada, ħaddieda, arġentieri, arluġġara u ta' persuni oħra li jaħdmu sengħa jew arti mekkanika, għall-prezz tal-opri jew tax-xogħlijiet tagħhom, jew tal-materjal li jfornu;"

Illi s-socjetà rikorrenti tghid li l-Artiklu 2148(a) ma japplikax ghal dan il-kaz. Se mai japplika l-Artiklu 2156 ghaliex permezz ta' din il-kawza s-socjetà rikorrenti qed titlob li tigi mhallsa lura somma li hi hallset lil terz u ghalhekk hija ghandha kreditu fil-konfront tal-condomini kollha.

L-Artiklu 2156 jghid:

> "L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:
>
> *(a)* l-azzjonijiet għal annati ta' ċnus, ta' renti perpetwi jew ta' vitalizji, ta' mgħaxijiet ta' ċnus bollali li tnisslu qabel l-14 ta' Awissu, 1862 u għall-ħlas tal-lawdemji dovuti fl-obbligazzjoni ta' bejgħ jew trasferiment ieħor ta' fondi enfitewtiċi;
>
> *(b)* l-azzjonijiet għall-ħlas ta' pensjoni għall-manteniment;
>
> (*ċ*) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini jew ta' raba';
>
> *(d)* l-azzjonijiet għall-ħlas ta' mgħaxijiet ta' somom meħuda b'self jew taħt titolu ieħor, u, in ġenerali, ta' dak kollu li jitħallas bis-sena jew kull tant żmien ieħor aqsar minn sena;

(e) l-azzjonijiet għar-radd ta' flus mogħtija b'self, jekk is-self ma jirriżultax minn att pubbliku;

(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;

(g) salv kif provdut f'xi liġi speċjali, l-azzjonijiet tal-Gvern ta' Malta, għall-ħlas ta' drittijiet ġudizzjarji, dazji jew taxxi oħra:

Iżda l-preskrizzjoni dwar l-azzjonijiet imsemmija fil-paragrafi (*a*) u (*ċ*), meta tali ħlasijiet ikunu dovuti lill-Gvern ta' Malta, tagħlaq bl-għeluq ta' għaxar snin."

Illi mill-provi mressqa mis-socjetà intimata jirrizulta li l-ittra ufficjali , a folio 17 et sequitur tal-process, mibghuta sabiex tinterrompi l-preskrizzjoni qatt ma giet notifikata lilha u ghalhekk il-preskrizzjoni ma gietx interrotta.

Mic-certifikat tal-Perit René Cutajar, a folio 16 tal-process, jirrizulta li x-xoghol sar "during the period November to December 2012".

Skont it-timbru tar-registru tal-Qorti l-kawza giet prezentata fis-16 ta' Novembru 2015, u cioè tliet snin wara li allegatament saru x-xoghlijiet.

Ghalhekk iz-zmien stabbilit taht l-Artiklu 2148(a) sabiex tirnexxi eccezzjoni ta' preskrizzjoni taht dak l-Artiklu m'hemmx dubju li jirrizulta.

Jibqa' però li jigi stabbilit jekk dak l-Artiklu japplikax ghall-kawza in ezami jew inkella kif targumenta s-socjetà rikorrenti, dak l-Artiklu mhux applikabbli izda huwa applikabbli l-Artiklu 2156.

Is-socjetà rikorrenti tghid illi hija qed titlob ir-rifuzjoni ta' somma mhallsa minnha lil terzi u cioè min ghamel ix-xoghlijiet. Tissostanzja dan billi targumenta li fil-fatt kemm fl-ittra ufficjali kif ukoll fl-avviz promotur hija qed titlob il-hlas ta' kreditu.

Kif inhu ben saput, il-principji applikabbli f'kawza jiddependi kemm mill-mod kif tigi proposta l-kawza izda wkoll mill-eccezzjoni li jsiru mill-intimat.

Is-socjetà intimata targumenta li l-azzjoni tar-rikorrenti hija kolpita mill-preskrizzjoni tat-tmintax-il xahar ghax fil-fatt ix-xoghol sar minnha u mhux minnu li r-rikorrenti qed tirreklama kreditu izda fil-fatt id-dritt taghha huwa ghall-hlas tax-xoghol li sar minnha.

Fl-affidavit tieghu, a folio 31 et sequitur tal-process, paragrafu 5, Joseph Cutajar jghid hekk: "Dawn il-hsarat kienu gew diskussi waqt diversi laqghat tal-assocjazzjoni tal-*condominium* u <u>jien f'isem is-socjetà Cutajar J.S. (Holdings) Limited kont offrejt li x-xoghlijiet **isiru mis-socjetà**</u> u mbaghad l-assocjazzjoni thallas lis-socjetà..." . Illi minn din id-dikjarazzjoni huwa car li x-xoghlijiet kellhom isiru mis-socjetà rikorrenti u mhux kif qed tallega issa l-istess socjetà illi kellhom jitqabbdu terzi jaghmlu l-imsemmija xoghlijiet.

In oltre, ghalkemm issemmiet socjetà terza li allegatament ghamlet l-istess xoghlijiet, is-socjetà rikorrenti ma gabet l-ebda prova dwar dan,

biex b'hekk tissostanzja l-argument taghha li hija fil-fatt ghandha kreditu u qed titlob li tigi rimborsata tal-istess.

Illi, ghalhekk, din it-transazzjoni ma tistax taqa' taht l-Artiklu 2156, u cioè l-preskrizzjoni ta' hames snin, izda ghandha taqa' taht l-Artiklu 2148 (b).

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda tilqa' din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-socjetà intimata u tiddikjara l-azzjoni istitwita mir-rikorrenti preskritta. Spejjez a karigu tas-socjetà rikorrenti.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur