FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR. CAROLINE FARRUGIA FRENDO
B.A. (Legal and Humanistic Studies), LL.D.,
M.Juris (International Law), Dip. Trib. Eccl. Melit.

Rikors numru: 47/2018 CFF

Gemma Spiteri
Vs
Raymond Axiaq pro et noe

Illum 26 ta' Jannar, 2021

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors** tal-attur, Gemma Spiteri, fejn talbet sabiex il-konvenut jigu ddikjarati responsabbli ghal hsarat kkagunati minnhom fil-fond 26, Sqaq San Bastjan, Zejtun, Malta, proprjeta' taghha b'konsegwenza ta' xoghlijiet ta' demolizzjoni, skavar u bini ezegwiti minnhom fis-sit adjacenti ghar-residenza taghha u jigu kkundannati jwettqu r-riparazzjonijiet u x-xoghlijiet rimedjali kollha necessarji fl-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju, ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti, li jigi lilhom prefiss u dana taht id-direzzjoni u s-supervizjoni ta' perit li jigi nominat ghal dan il-fini, liema xoghlijiet rimedjali ghal fini ta' kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti ma jeccedux is-somma ta' hmistax-il elf ewro (€15,000).

B'dana illi fin-nuqqas illi huma jonqsu milli jottemperaw ruhhom mal-ordni tal-Qorti, l-attrici tkun awtorizzata biex twettaq tali xoghlijiet rimedjali that is-supervizjoni ta' periti nominandi u dana a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 11 ta' Marzu, 2015 u tal-protest gudizzjarju tal-20 ta' Lulju 2015 u bil-konvenut pro et noe minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta ta' Raymond Axiaq proprio et nomine** fejn espona bir-rispett:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu u dan ghar-ragunijiet segwenti:

Illi l-pretensjonijiet ta' Gemma Spiteri huma preskritti a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta u dana stante li x-xoghlijiet ta' skavar u kostruzzjoni mwettqa minn terzi fuq inkarigu tas-socjeta' Pronto Developers Limited biswit il-propjeta' taghhom ilu aktar minn tmien snin, u dan anke skont ma jixhdu d-diversi rapport peritali inkluz tal-perit ex parte inkarigat mir-rikorrent illi sar wara li tlestew ix-xoghlijiet;

Illi bla pregudizzju ghall-permess Raymond Axiaq personalment mhuwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri stante li x-xoghlijiet ta' skavar u sussegwenti kostruzzjoni twettqu mis-socjeta' Pronto Developers Ltd;

Illi bla pregudizzju ghal dak su espost, l-allegazzjoni tal-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stane illi, kif ser jirrizulta lampanti fil-mori tal-kawza;

Illi minghajr pregudizzju ghal permess, l-esponenti jirrileva illi Gemma Spiteri illi ghal diversi snin tagixxi b'mod aggressiv biex tittenta taghmel gwadann personali finanzjarju b'detriment ghall-esponenti. Illi l-attrici ttnenta tottjeni mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-esponenti waqt li hija kienet qed tesegwixxi xoghlijiet ta' skavar, liema talba ma kinitx giet milqugha mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u ghandha anke sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fil-konfront taghha li giet anke kkonfermata mil-Qorti tal-Appell Kriminali fil-kawza fl-ismijiet 'il-Pulizija vs Gemma Spiteri'. Illi l-esponenti ftit ghandu dubju illi din il-kawza hija biss frott ta' dak l-agir tar-rikorrenti li fejn m'ghaddhiex mill-bieb issa qed jittenta jabbuza minn dawn il-Qrati biex jghaddi mit-tieqa, u ghaldaqstant, ghandu jigi mgieghel ibghati 'doppio spese' ta' dawn il-proceduri.

Illi bl-ispejjez u bl-imghaxx skont il-Ligi u b'riserva ghal eccezzjonijiet ulterjuri spettanti lill-esponenti.

Raymond Axiaq spjega li huwa ghamel xoghol ta' kostruzzjoni fi Triq San Clement, li kellu access ghaliha wkoll minn Sqaq San Bastjan, liema propjeta' kienet ta' Pronto Developers. Hu kompla jghid li s-Sinjura Spiteri kellha propjeta' magenb din is-sit u l-ahhar perit li gabet kien ghamel lista ta' affarijiet li jridu jsiru u l-perit ta' Spiteri u Axiaq kienu ftehmu fuq dan ix-xoghol u saret anke garanzija. Axiaq spjega li kien taha post fejn toqghod sakemm isir ix-xoghol u wara li sar ix-xoghol il-perit iccertifikah u l-perit ta' Axiaq nehha l-garanzija minhabba li x-xoghol kien twettaq kif suppost. F'dan ir-rigward Axiaq esebixxa c-certifikat immarkat bhala Dokument SP1. Huwa spjega li Sinjura Spiteri kienet ghamlitlu mandat biex jieqaf mix-xoghol, li izda kien gie michud. Rigward dan, Axiaq esebixxa rapport tal-ispezzjoni mill-perit Joseph V. Camilleri datat 23 ta' Gunju 2007 u mmarkat bhala Dok SP2. Axiaq prezenta wkoll kuntratt ma' Gemma Spiteri mmarkat bhala Dok SP3. Axiaq kompla jghid li Spiteri ma riditx tohrog mill-post li kienu tawha u wara ntlahaq ftehim li gie pprezentat u mmarkat bhala Dokument SP4. Fl-ahharnett Axiaq esebixxa kopja ta' kawza kontra Spiteri, immarkata bhala Dokument SP5, wara li din waqqatlu l-hajt tal-appogg, liema kawza inqatghet kontriha u l-istess fl-appell.

Raymond Axiaq, xehed u esebixxa wkoll ittra mill-Perit Stephen Psaila, ittra mill-Perit Joseph V. Camilleri, kuntratt, ftehim u kopja ta' process immarkati bhala Dokumenti SP1-SP5 rispettivament.

Rat li permezz ta' digriet tal-Prim Imhallef datata 16 ta' Dicembru, 2019, din il-kawza giet assenjata lill-Qorti kif presjeduta.

Rega' xehed Raymond Axiaq fejn esebixxa kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-art li kien xtara fiz-Zejtun u li gie mmarkat bhala Dokument RA1.

Semghet it-trattazzjoni bejn il-partijiet ghal fini tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi din hija sentenza preliminari li sejra titratta l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenut Raymond Axiaq a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi f'din il-kawza l-attrici Gemma Spiteri qeghda titlob lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenut Raymond Axiaq sabiex jigi kkundannat jaghmel riparazzjonijiet u x-xogholijiet rimedjali kollha necessarji fl-imsemmi fond 26, Sqaq San Bastjan, Zejtun wara hsara li allegatament saret mill-istess konvenut b'konsegwenza ta' xogholijiet ta' demolizzjoni, skavar u bini ezegwit fis-sit adjacenti ghall-istess residenza taghha.

Illi l-konvenut jghid li ormaj din l-azzjoni hija preskritta stante li dan ix-xoghol ta' skavar u konstruzzjoni ilu li sar iktar minn tmien snin u di piu' sar mill-kumpanija Pronto Developers Limited.

Il-konvenut Raymond Axiaq jixhed u jiddikjara li l-propjeta' li fuqha saru x-xogholijiet li tigi biswit il-propjeta' tal-attrici ilha mixtrija minn Pronto Developers sa mis-sena 2006 u dan skond kif jixhed id-dokument ezebit u datat 16 ta' Gunju 2006. Illi skond id-dokumenti ezebiti jidher li kien ghaddej xoghol ta' skavar f'din il-propjeta' minn Raymond Axiaq u Pronto Developers Ltd li huwa jirraprezenta ghall-habta tas-sena 2007. Illi fid-data tad-19 ta' Novembru 2007, huwa ghan-nom ta' Pronto Developers Ltd dahal f'kuntratt mal-attrici Gemma Spiteri (a fol 60 tal-process) sabiex jaghmel ix-xoghol ta' riparazzjoni fejn sehhet il-hsara fil-propjeta' 26, Sqaq San Bastjan, Zejtun u jassumi r-responsabbilita' tieghu. Inoltre sabiex effettivament jsir dan ix-xoghol u bhala garanzija ghat-twettieq tal-obbligi assunti minnu huwa forna garanzija bankarja a favur l-attrici Gemma Spiteri ta' Ewro232.94.

Jirrizulta wkoll mill-atti li wara li saret spezzjoni mill-Perit Lino Bianco li x-xogholijiet ta' riparazzjoni effettivament saru (datata 28 t'Ottubru 2008 a fol 42 tal-process), il-partijiet fil-kawza ffirmaw ftehim datat 6 ta' Lulju 2009 (a fol 68 tal-process) li jindika li xogholijiet ta' riparazzjoni li saru fuq il-propjeta' 26, Sqaq San Bastjan, Zejtun gew ezegwiti skond is-sengha u l-arti.

Illi fit-trattazzjoni taghha d-difensur tal-konvenut tghid li jirrizulta li l-pretensjonijiet tal-attrici huma preskritti ghaliex ma jistghux jintalbu danni wara ghaxar snin u d-dokumenti huma cari.

Min-naha taghha d-difiza ghall-attrici tghid li din mhux kawza ghal-likwidazzjoni tad-danni izda hija talba sabiex isiru x-xogholijiet necessarji allura ma hix milquta bil-preskrizzjoni tal-Artikolu 2153 tal-Kaptiolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, izda hija talba li l-azzjoni taghha hija milquta bi tletin sena, u qed jigi kkwotat verbatim mit-trattazzjoni meta l-istess difiza ghall-attrici tghid hekk, *"Il-preskrizzjoni hawhekk ghall-azzjoni attrici hija wahda, dik illi hija stipulata fl-Artikolu 2143 tal-Kap 16 li hija preskrizzjoni ta' tletin sena, ghax il-preskrizzjonijiet l-ohrajn, il-preskrizzjonijiet qosra huma preskrizzjonijiet partikolari. Hawnhekk l-azzjoni attrici mhix ghal-likwidazzjoni tad-danni u ha naqra mill-avviz, minn dak li nghidulu rikors. Jigu kkundannati, iwettqu riparazzjonijiet rimedjali necessarji kollha fl-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju, ordnat minn din l-Onorabbli Qorti li jigi komprefiss taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit li jigi nominat ghal din il-fini liema xogholijiet rimedjali ai fini ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti ma jeccedux is-somma ta' hmistax-il eld Ewro."*

Illi kif jghid il-konvenut dan ix-xoghol rimedjali skond id-dokumenti ezebiti jidher li saru l'fuq minn ghaxar snin ilu. Madanakollu mid-dokumenti li ezebixxa huwa stess jirrizulta li kien sar kuntratt bejn il-partijiet sabiex il-konvenut jezegwixxi dawk ix-xogholijiet riparatorji li kienu necessarji datat 19 ta' Novembru 2007 quddien in-Nutar Patricia Hall.

Il-Qorti ma tistax tirrileva ex officio l-preskrizzjoni li messha giet eccepita skond ma jindika l-Artikolu 2111 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u lanqas ma tista' tindahal dwar liema preskrizzjoni ghandha tigi sollevata f'dan il-kaz. Madanakollu jehtieg li l-Qorti tistharreg jekk il-preskrizzjoni eccepita hijiex ammissibbli ghall-fatti li fuqhom hija ibbazata din it-talba.

"… fil-kaz ta' domanda gudizzjali ghar-rizarciment tad-danni hu rikonoxxut mill-gurisprudenza illi d-danni mitluba jistghu jkunu, skond il-kaz, ta' tliet speci, jigifieri,

1) Dawk derivanti minn delitt veru u propju (fejn il-preskrizzjoni hi dik tal-azzjoni kriminali);
2) Dawk derivanti minn htija akwiljana (fejn il-preskrizzjoni hi dik ta' sentejn);
3) Dawk derivanti minn inadempjenza kontrattwali (fejn il-preskrizzjoni hi dik ta' hames snin."[1]

Illi kif diga' gie ritenut il-konvenut ezebixxa l-kuntratt li sar bejn il-partijiet datat 19 ta' Novembru tas-sena 2007, u fit-trattazzjoni d-difiza ghall-attrici tghid li l-Qorti trid tiddetermina jekk sarux ix-xogholijiet sew jew jekk ghadx baqa' xogholijiet x'isiru skond l-arti u s-sengha. Illi ghalhekk jidher li din it-talba tohrog minn rapport kuntrattwali bejn il-partijiet.

Il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tolqot d-dritt t'azzjoni ghad-danni li ma jirrizultawx minn relazzjoni kuntrattwali (extra-kontrattwali), u cioe' dik li tissejjah il-*culpa aquiliana*, u ma tistax issib applikazzjoni f'kaz fejn dak l-istess dritt t'azzjoni jirrizulta minn kuntratt u n-nuqqas t'osservanza ta' l-obligazzjonijiet a bazi ta' dak l-istess kuntratt.

Minn dak li jirrizulta huwa car li mill-provi s'issa migbura, il-preskrizzjoni applikabbli ghal dan il-kaz ma hix dik ta' sentejn. Bhala punt ta' interess jigi innutat li m'hemmx dubju li kien hemm relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet u ghalhekk il-preskrizzjoni kontemplata certament li ma hix dik li jikkontempla l-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, izda tapplika preskrizzjoni differenti minn dik kontemplata mill-konvenut u ladarba l-preskrizzjoni li tapplika f'dan il-kaz ma gietx invokata s'issa mill-konvenut, il-Qorti sejra tieqaf hawn fil-kunsiderazzjonijiet taghha.

Decide:

Ghal dawn il-motivi ghal ragunijiet differenti minn dawk li tat l-attrici, il-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari a bazi tal-preskrizzjoni invokata ai termini tal-

[1] Ara sentenza ta' l-Qorti ta' l-Appell, datata 9 ta' Jannar 2008 fl-ismijiet *Christopher u Lucienne konjugi Selvagi vs Peter Borg.*

Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez ta' din l-eccezzjoni a karigu tal-konvenut.

Dr. Caroline Farrugia Frendo
Magistrat

Nadia Ciappara
Deputat Registratur