TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. DUNCAN BORG MYATT

Udjenza tat-Tlieta 4 ta' Gunju 2024

Talba nru. 125/2022

JACKSONS COMPANY LIMITED
(C-8057)

VERSUS

G.J.S. LIMITED
(C19078)
JULIAN GRECH
(KI 381969M)
FRANCESCA GRECH
(KI 384171M)

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviz tat-Talbaipprezentat fil-5 ta' Mejju 2022 is-socjeta attrici talbet lil dan it-Tribunal sabiex jikkundanna lill-konvenuti jew minn minnhom sabiex ihallasu lis-socjeta attrici s-somma ta' tmien mija u hamsa u sebghin Ewro u sebgha u erbghin centezmu (Eur 875.47), liema somma tinkludi l-VAT, rapprezentanti ammont dovut lis-socjeta attrici ghax-xogholijiet maghmula minnha kif rikjest mill-konvenuti, jew minn minnhom, f'Villa Mamo, Triq ic-Cink, Madliena, Swieqi, residenza tal-konvenuti Julian u Sarah Grech. Bl-ispejjez u imghax.

Ra r-risposta pprezentata mill-konvenuti fil-5 t' Awwissu 2022 fejn gie eccepit illi preliminarjament Julian u Sarah Grech mhumiex il-legittimi kontradditturi ghat-talbiet attrici. Illi l-pretensonijiet tas-socjeta attrici huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra t-talba attrici, mhux kontestata, sabiex l-isem Sarah Grech jigi korrett bi Francesca Grech.

Ra illi l-konvenuti ressqu kontro talba kontra s-socjeta attrici fejn talbu lit-Tribunal jillikwida l-hsarat illi l-konvenuti sofrew kagun tax-xoghol hazin li sar mis-socjeta attrici. Bl-ispejjez u bl-imghax.

Ra r-risposta tas-socjeta attrici rikonvenzjonata tad-29 t'Awwissu 2022 li ecceppiet n-nuqqas ta' kompetenza ratione valoris ta' dan it-Tribunal, illi talba ghad-danni hija preskrita ai termini ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kapitou 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi x-xogholijiet ilom li saru madwar sbatax-il sena. Illi jekk il-konro-talba hija msejjsa fuq xi allegati difetti mohbija din hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 1431 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra d-dokumenti pprezentati.

Sema x-xhieda.

Sema t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet limitatament dwar l-eccezzjonijiet preliminary imressqa mis-socjeta attrici ghat-talbiet tal-konvenuti.

Ra illi din il-kawza thalliet ghas-sentenza in parte dwar l-eccezzjonijiet preliminari.

Ikkunsidra

Eccezzjonijiet Preliminari

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-eccezzjonijiet imqajjma mis-socjeta attrici ghar-rigward tal-kontro talba imressqa mill-konvenuti. Is-socjeta attrici ressqet zewg eccezzjonijiet preliminari, bl-ewwel wahda tkun dwar il-kompetenza ratione valoris u t-tieni wahda illi l-ammont mitlub mill-konvenuti huma preskritti ai termini ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghar-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni preliminari dwar ir-ratione valoris, il-konvenuti kienu iddikjaraw illi l-valur tal-kontro talba mhux ser jeccedi l-ammont ta' hamest elef Ewro (Eur 5000). Fil-fatt mix-xhieda ta' Jeffrey Fenech dan iddikjara u pprezenta l-ispejjez li ghamlu l-konvenuti u li jammonta ghal erbat elef disgha mija erbgha u tmenin Ewro (Eur 4984). Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni preliminari giet sorvalata tul il-proceduri u t-Tribunal ma jarax illi ghad hemm kontestazzjoni fuqha, minkejja illi ma gietx irtirata b'mod ufficcjali.

Illi ghal kull buon fini, t-Tribunal qieghed jiddikjara illi gadaraba l-ammont tal-kontro talba gie dikjarat fl-ammont ta' Eur 4984.00 u tali ammont ma jeccediex il-kompetenza ta' dan it-Tribunal kif stabbilit, fl-Artikolu 2 tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-eccezzjoni tas-socjeta attrici mhux ser tintlaqa.

Illi ghaldaqstant, jibqa l-eccezzjoni preliminari eccepieta mis-socjeta attrici u cioe illi t-talba ghall-ammont mitlub mill-konvenuti u cioe l-ammont ta' erbat elef disgha mija erbgha u tmenin Ewro (Eur 4984) hijiex preskritta taht l-Artikolu 2156 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikolu 2156(f) tal-Kap.16 jistabilixxi illi ghandha tapplika l-preskrizzjoni ta' hames snin fil-kaz illi: -

"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"

Illi t-Tribunal ser jaghmel sintezi tal-provi migjuba dwar din l-eccezzjoni preliminari u li fuqha t-Tribunal ser jiddeciedi.

Provi

Illi fl-udjenza tal-15 ta' Dicembru 2022, xehdet il-konvenuta Francesca Grech illi tghid illi hija s-sid ta' Villa Mamo fi Triq Cink, Madliena, Swieqi u li s-socjeta attrici kienet ghamlet xogholijiet ta' elettriku u plumbing f' dan l-istess fond. Il-konvenuta tghid illi madwar l-2020 kellha *leaks* ta' l-ilma mill-kmamar tal-banju, mill-kcina u basement u li kienet cemplet lis-socjeta attrici biex jirrangaw il-hsarat. Is-socjeta attrici bdiet tirranga dawn il-hsarat, kamra wara ohra.

Il-konvenuta tkompli tghid illi, *" u hu ma kellux l-ghodda biex jidentifika l-pajp, jigifieri kellu jkisser. U t-tieni u t-tielet darba meta gara din, staqsejtha x'kienet ikl-problema, ghax ovvjament kienu jghaddu ftit xhur u kont imbaghad, kont nirripplejsja suffitt, kont inbiddel l-art etc, u bdejn nghidlu, isma ma jistax ikun kull tiet xhur johrog l-ilma minn kamra differenti*." Tghid illi l-ahhar li kien gie jaghmel ix-xogholjiet rimedjali kien madwar Lulju u cioe dak li jidher fil-kont ta' l-20 ta' Lulju 2021 li jinsab a Fol.5.

Il-konvenuta tghid illi s-socjeta attrici kienet bdiet taghmel xogholijet ghand il-konvenuta fis-sena 2006. Jack Scerri ghan-nom tas-socjeta attrici kien qal lill-konvenuta illi meta kien ghamel ix-xogholijiet kien uza l-elbow joints minghand Satariano u li kienu kollha difettuza. Minhabba din il-problema persistenti, il-konvenuta kienet qalet lil Jack Scerri biex qabel thallas l-ahhar kont xtaqet illi tkun taf kif il-problema ser tissolva b'mod permanenti. Illi min dan il-punt, ir-relazzjoni tas-socjeta attrici ma baqghetx l-istess u fil-fatt il-konvenuta tghid illi kellha ccempel lill haddiehor biex jaghmel t-tiswijiet. Meta kienu gew il-haddiema godda, fil-bidu tas-sena 2022, dawn sabu illi ma kienx hemm elbow joints.

Matul il-kontro-ezami, l-konvenuta tghid illi hija tghix f'din ir-residenza u li din ilha mibnija mis-sena 2006 u li x-xogholijiet kollha tad-dawl u ta' l-ilma saru kollha mis-socjeta attrici. Illi anke x-xogholijiet rimedjali dejjem kienet taghmilom is-socjeta attrici. Il-konvenuta tikkonferma illi *"l-pipes bdew jinfaqghu minn 2020'l hawn."*

Xehed ukoll Jeffrey Fenech, li ghandu kumpannija ta' turnkey u lill-konvenuta jafha "*billi naghmillha varji xoghol kemm fid-dar taghha u anke f'xi kumpannijai taghha wkoll*." Rigward il-hsarat jghid illi l-konvenuta kellmitu darba fis-sena 2021 u fis-sena 2022. Il-konvenuta kienet kellmitu ghax beda jidhlilha hafna ilma u kellha s-saqaf u l-hitan mxarrbin. Bhala xogholijiet, kien hemm bzonn li titkisser il-kamra tal-banju, suffetti u tibjid tal-hitan. Ix-xhud ighid illi l-kagun kien ghaliex il-pajp ta' l-ilma kien imtaqqab. Jghid, "*ifhimni, ezatt ezatt x ikun gara ma nkunx naf jiena, biex inkun car ezatt, imma jistghu jkunu hafna affarijiet hu*".

Ix-xhud ipprezenta r-ritratti u invoice li ghalkemm tinkorpora hlasijiet ghal xogholijiet ohra li ghamel ghall-konvenuta, indika liema kienu dawk relatati mal-hsarat mertu tal-kawza. Illi l-ammont totali ta' dak li immarka x-xhud jammonta ghal Eur 4,984.00.

Fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2023, xehed Jack Scerri, rapprezentant tas-socjeta attrici, jghid illi x-xoghol tad-dawl u ta' l-ilma li ghamel ghand il-konvenuti kien fil-perjodu bejn is-sena 2002 u 2006. Jispjega li kien hadem bl-acorn minghand Satariano. Ix-xhud ipprezenta wkoll document (Fol.48) ta' kif inhadem ix-xoghol bil-bendijiet u mhux bl-elbows.

Fl-udjenza ta' l-14 ta' Marzu 2023, Jack Scerri xehed in kontro ezami, fejn jghid illi l-kontijiet li ma thallasx ghalihom kienu relatati max-xogholijiet ricenti. Jghid illi l-problemi ghand il-konvenuti inqalghu wara tmintax-il sena u dan minhabba l-pajpijiet ta' l-acorn ghax mghawwgin. Ix-xhud ighid illi hu jaf bi problemi li graw fi tlett ikmamar.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi l-eccezzjoni a bazi tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, hija preskrizzjoni ta' hames snin. L-Artikolu 2137 tal-Kap. 16 jipprovdi li din il-preskrizzjoni tibda tghaddi minn meta il-konvenuti setghu jezercitaw din l-azzjoni.

Illi l-Qrati taghna, anke a bazi ghal dak li jipprovdi l-istess Kodici Civili, stabbilew parametri legali kif il-preskrizzjoni ghandha tigi interpretata u applikata, fosthom illi: - min jallega l-preskrizzjoni jrid jippruvaha, kif inghad fis-sentenza moghtija fl-ismijiet '*Stencil Pave (Malta) Limited vs Dr Maria Deguara noe'*, (PA, 30/10/2003): -

"*Hija regola ewlenija fil-procedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-eccezzjoni, u ghalkemm il-parti attrici tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mharrka billi tmieri li ghadda z-zmien jew billi ggib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiza jew interrotta, il-piz jaqa' principalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mharrka li trid tipprova li l-parti attrici ghaddielha z-zmien utli biex tressaq il-kawza, u dan minn zmien minn meta dik il-kawza setghet titressaq"*.

Illi huwa stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi min iqajjem l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju. Sinifikanti f'dan irrigward huwa dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-4 ta' Dicembru 1987, fil-kawza "*Causon vs Sheibani noe*" illi:-

"*Min jeccepixxi l-preskrizzjoni hu obbligat li jaghmel prova sodisfacenti tad-data meta l-perijodu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri ghaliex diversament il-Qorti qatt ma tkun f'posizzjoni li tikkonstata jekk il-perjodu applikabbli tal-preskrizzjoni jkunx iddekorra jew le*".

Illi huwa principju tad-dritt illi l-preskrizzjoni ghandha tinghata interpretazzjoni restrittiva u, ghalhekk, jekk ikun jezisti dubbju dwar l-applikabilità taz-zmien preskrittiv, dak id-dubbju ghandu jmur kontra min jeccepixxi l-preskrizzjoni.

Illi fid-dawl ta' dan kollu, s-socjeta attrici qed teccepixxi illi t-talba ghad-danni tal-konvenuti hija preskritta stante illi din hija bbazata fuq xogholjiet illi saru fis-sena 2006. Il-konvenuti jallegaw illi wara madwar hmistax-il sena minn meta saru x-xogholijiet mis-socjeta attrici, bdew ibatu minn problemi tal-leakages ta ilma, b'rizultat ta' xoghol hazin li sar.

Illi mhux kontestat illi, minghajr ma wiehed jidhol fil-mertu tal-kawza, illi il-bazi tal-kontro talba hija x-xoghol hazin li sar fl-2006. Id-danni imgarrba mill-konvenuti huma rizultat ta' hsarat illi bdew madwar is-sena 2021.

L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier jghallmu li:- "*Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere. . .*" (Cfr. Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Della Prescrizione Cap XII, par 364 pag. 279.) Izjed 'l quddiem iziedu jghidu illi:- "*La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto finallora puramente eventuale*" (Op. Cit. Par 393bis, pag 306).

Illi gie stabbilit ukoll li, ai fini tal-artikolu 2137, iz-zmien li fih l-azzjoni ghandha tinbeda tiddependi minn cirkostanzi oggettivi u mhux minn x'jahseb l-imgarrab, u li certament, in-nuqqas ta' gharfien tal-ligi m'huwiex raguni tajba biex jinghad li l-azzjoni ma setghetx issir qabel (Ara P.A. 25.4.1964 fil- kawza fl-ismijiet Alfred Delia vs John Testaferrata Abela (Kollez. Vol: XLVIII.ii.959).

Illi marbut ma' dan il-principju hemm l-obbligu li l-Qorti dejjem u f'kull kaz trid tistharreg u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tichad l-eccezzjoni (App. Civ. 5.4.1993 fil-kawza fl-ismijiet Quintano vs Calleja et).

Rigward il-preskrizzjoni taht l-artikolu 2156(f) jinghad li fil-kawza, "*Giovanni Saliba et vs Angelo Grech*" deciza mill-Qorti tal-Appell fis-sebgha (7) ta' Frar 1949, inghad li: "....fejn fl-artikolu 2156(f) jinghad "*ghall-hlas ta' kull kreditu iehor....*" *dik il-kelma "iehor" turi bic-car illi l-legislatur qieghed jikkommetti din id-depozizzjoni mas-sezzjonijiet precedenti, fejn huma ndikati krediti specifici w ghalhekk dak il-kreditu ghandu jkun eiusdem generis skond ir-regola komunament accettata fil-gurisprudenza.*" u f'din il-kawza saret referenza wkoll ghal "*Spiteri vs Petrococchino et*" deciza mill-Qorti tal- Kummerc fid-disgha (9) ta' Jannar 1919.

Illi huwa ghalhekk principju stabbilit fil-gurisprudenza li l-preskrizzjoni taht l-artikolu 2156(f) hija soggetta ghal interpretazzjoni *eiusdem generis*. Ghaldaqstant, il-kelma "kreditu" minhabba fir-restrizzjoni tar-regola t'interpretazzjoni ta' *eiusdem generis*, tigbor fiha biss jeddijiet li huma tal-istess natura bhal jeddijiet l-ohra msemmija fl-artikolu 2156. F'dan il-kuntest, ta' min ighid li l-ebda wiehed mill-krediti msemmija fl-artikolu 2156 ma huwa kreditu ta' *obbligazione di fare*, imma kollha obbligazzjonijiet ghal hlas ta' flus. Dan igib mieghu l-effett li l-obligazzjoni li kontra taghha titressaq eccezzjoni bhal din trid tkun wahda ghall-hlas ta' flus. Fil-fatt, fil-kawza *"Giovanni Mifsud vs Giuseppe Pullicino*" deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fid- dsatax (19) t'Ottubru 1954, inghad li:- "*....jidher illi l-krediti msemmija fid-dispozizzjoni tal-ligi 'l fuq indikata jirrigwardaw bhala regola dawk li jkollhom bhala oggett flus; jigifieri dawk tal-prestazzjonijiet accessorji, jirrigwardaw dejjem oggett li jkun flus, u dawk tal-prestazzjonijiet principali jirrigwardaw oggett li jkun jew flus jew haga fungibbli bhal ma huma flus. Kull kreditu iehor, hemm imsemmi m'ghandux jiftiehem li jista' jkun kwalunkwe kreditu jkun li jkun, imma dak biss li mhux imsemmi espressament fl-istess dispozizzjoni u li jkollu l-istess natura bhal flus....*" Dan ifisser li din il-preskrizzjoni tapplika ghal zewg ordni ta' krediti; jigifieri l-prestazzjonijiet accessorji jkunu liema jkunu, u whud mill-prestazzjonijiet ewlenin jew principali.

Illi l-punt principali fil-kunsiderazzjoni tal-preskrizzjoni hija dwar il-mument li fih l-azzjoni odjerna setgħet tiskatta u ghaldaqstant issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet " *Penza Tarmac Ltd vs Zoqdi Hydro Rocks Construction Ltd*" deċiża fit-28 ta' April, 2016, fejn il-Qorti qalet: - "*L-Artikolu 2137 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk: "Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss, u dan*

b'applikazzjoni tal-prinċipju li ż-żmien preskrittiv jgħaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setgħet tinbeda l-azzjoni. Dan il-prinċipju huwa mibni fuq il-massima li "actio non natae non praescribititur" Illi anke fis-sentenza fl-ismijiet "Albert Mizzi noe vs Anthony Cauchi et" deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru 2009 intqal: -

"Illi inoltre l-inerzja ma timpedix d-dekors tal-perjodu preskrittiv ai fini tad-determinazzjoni tal-preskrizzjoni purche` din l-inerzja mhix dovuta ghall-impossibilita` li jaġixxi. Il-kliem testwali tal-artikolu fuq citat fis-sens li t-terminu estentiv jibda jiddekorri "minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa" jirreferu għall-kawżi ġuridici li jistgħu ikunu ta' xkiel għall-azzjoni u mhux għal kawżi purament fattwali, per eżempju, għal xi diffikolta` fattwali li seta' jirriskontra t-titular tad-dritt soġġettiv diment li dawn ma jqegħduhx fl-impossibilita` li jaġixxi."

Illi mhux kontestat illi wara li saru x-xogholijiet fis-sena 2006, ma kien hemm l-ebda ilment jew problema. Pjuttost il-kontra ghaliex ma hemm l-ebda kontestazzjoni illi l-partjiet baqghu b'relazzjoni tajba u kull darba li kien ikun hemm problema, l-konvenuti dejjem irrikorrew ghas-socjeta attrici. Illi fil-fehma tat-Tribunal, it-talba ghal has ta danni hija msejjsa fuq xoghol li allegatament sar hazin fis-sena 2006 u ghaldaqstant iktar minn hmistax-il sena ilu.

Illi ghaldqstant, dan it-Tribunal qieghed iqis il-kontro-talba bhala preskritta u qed jichad il-kontra-talba.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-vertenza billi jilqa l-eċċezzjoni preliminari tas-socjeta attrici rikonvenzjonata, u cioe' li l-kawża ghat-talba ta' danni min-naha tal-konvenuti hija preskritta u jordna l-prosegwiment tal-kawża fir-rigward tat-talba attrici. L-ispejjeż ta' din il-vertenza titħallas unikament mill-konvenuti.

Avv. Duncan Borg Myatt
Gudikatur