MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2014

Talba Numru. 277/2012

Salvatore Psaila

vs

Ivor Scicluna

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur iddikjara illi r-rikorrenti huwa proprjetarju ta’ fond li jinsab fi Sqaq 1, f’Triq ix-Xghajra, Zabbar liema fond ghandu hajt tal-appogg biswit mall-proprjeta’ tal-konvenut; Illi l-esponenti kien hatt hitan qodma hoxnin u konsegwentement, bena il-hajt tal-appogg in kwistjoni; Illi l-Perit Ronald Muscat kien hejja rapport fejn ikkonstata li fl-ewwel lok, x-xogholijiet li kellhom jitwettqu mir-rikorrenti fuq il-hajt tal-appogg in kwistjoni fil-fatt saru mir-rikorrenti u ccertifika in oltre li l-istess xogholijiet kellhom valur kumplessiv fl-ammont ta’ elf, hames mija, tnejn u tmenin ewro u tletin centezmu (€1,582.30c); Illi nofs dan l-ammont huwa

ghalhekk dovut peress illi l-hajt jappogga l-proprjetajiet tal-partijiet; Ghalhekk r-rikorrenti ghandu jiehu minghand il-konvenut l-ammont ta' seba' mija u wiehed u disghin ewro u hmistax-il centezmu (€791.15c); Illi l-intimat, minkejja li gie interpellat permezz ta' ittra bonarja sabiex ihallas, baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza; Ghaldaqstant, l-esponent umilment jitlob lil dan it-Tribunal jghogbu: Jiddikjara li l-intimat huwa debitur versu r-rikorrenti fis-somma ta' seba' mija u wiehed u disghin ewro u hmistax-il centezmu (€791.15c) bhal s-sehem tieghu tal-valur totali tax-xogholijiet mwettqa fuq il-hajt tal-appogg bejn il-partijiet u dan oltre l-imghax mill-ezekuzzjoni tax-xoghol; In oltre, jillikwida u jordna lill-istess intimat jhallas s-somma ta' seba' mija u wiehed u disghin ewro u hmistax-il centezmu (€791.15c) ghar-ragunijiet fuq indikati dan oltre l-imghax mill-ezekuzzjoni tax-xoghol, bl-ispejjez kollha inkluz dak ta' mandat tas-sekwestru, kontra l-istess intimat.

Ra r-risposta tal-konvenut, li permezz taghha eccepixxa illi (1) Preliminarjament, it-talbiet attrici huma preskritti ai termini tal-artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili; (2) F'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi l-ammont mitlub mhuwiex dovut. L-ammont mitlub kien pacut ma' ammont ikbar dovut mill-attur lill-eccipjent, li fadallu jiehu minghand l-istess attur is-somma ta' tlett mija sebgha u erbghin ewro u sebgha u erbghin centezmu (€347.47c); (3) Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha x-xhieda, u ha konjizzjoni tad-dokumenti kollha li gew esebiti.

Semgha t-trattazzjoni.

Illi din is-sentenza tittratta dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidra,

Illi mill-provi mressqa mill-partijiet irrizulta illi sar xoghol ta' zvilupp f'sit proprjeta' tal-attur, kif ukoll fis-sit adjacenti, li jidher li huwa proprjeta' tal-konvenut u martu, Josianne Mifsud, li f'isimha inhareg il-permess relattiv ghal tali zvilupp (Dok.IS 1 *a fol.*19 tal-atti). Illi l-konvenut jikkontendi illi x-xoghol ta' kostruzzjoni tal-hajt li jifred il-proprjeta' tieghu minn dak tal-attur, u li dwaru l-istess attur qed jitlob il-hlas ta' appogg, inbena aktar minn hames (5) snin qabel ma giet proposta din l-azzjoni. Illi l-istess konvenut iddikjara illi l-fazijiet ta' xoghol li gew imwettqa fil-proprjeta' tieghu u dik tal-attur kienu kif gej: illi l-konvenut inkariga lil certu Alfred Abela sabiex ihott il-hajt l-antik divizorju u jhammel il-plot tieghu, u immedjatament wara, dan l-istess Abela mar jahdem fil-plot tal-attur, ukoll sabiex ihott xi hitan antiki. Illi dan Abela kellu jhammel ukoll il-plot tal-attur, u fil-fatt sabiex isir dan ix-xoghol, kellu jghaddi bil-gaffa mill-proprjeta' tal-konvenut ghal gewwa dik tal-attur. Illi imbaghad inbena l-hajt tal-appogg fil-proprjeta' tal-konvenut minn certu Salvu Spagnol, u mbaghad rega' mar Alfred Abela jkompli xoghol ta' skavar ta' kantina fil-proprjeta' tal-konvenut. Illi skont l-istess konvenut, f'dan l-istess zmien, l-attur kien 'gia beda jtella' s-sular ta' isfel tal-proprjeta' tieghu. Imbaghad hekk kif l-attur lesta s-sular ta' isfel, marru l-haddiema ghand il-konvenut u bdew ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-proprjeta' tieghu, u serrah ma' parti mill-appogg. Illi l-konvenut iddikjara li ma jafx meta ezattament sar ix-xoghol ta' kostruzzjoni meta appoggja mal-hajt divizorju li kien bena l-attur, izda ddikjara li x-xogholijiet kollha ta' kostruzzjoni fis-sit proprjeta' tieghu, li kienu jinkludu li nbena t-tieni sular, gew kompletati fl-2007, u lill-bennej, u cioe' lil Salvatore Spagnol hallsu ta' dawn ix-xogholijiet fis-17 ta' Novembru, 2007, u dan kif jirrizulta mir-ricevuta li tinsab a fol.26 tal-atti.

Illi in kontro-ezami, u mistoqsi f'liema stadju kien wasal ix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-proprjeta' tieghu meta wettaq il-hlas imsemmi lil Spagnol, iddikjara li mhux daqstant cert, u ddikjara li jaf li wettaq xi hlas iehor wara dan il-hlas partikolari. Iddikjara wkoll illi x-xoghol ta' kostruzzjoni fit-tieni sular ma sarx minn Spagnol izda minn haddiehor.

Madanakollu rega’ sostna illi l-hajt tal-appogg fil-livell ta’ isfel tal-proprjeta’ tal-attur kien tlesta sal-2006.

Illi l-attur da parti tieghu ddikjara illi l-Perit inkarigat minnu, u cioe’ il-Perit Ronald Muscat Azzopardi, kien mar ha l-kejl meta gie kompletat ix-xoghol ta’ kostruzzjoni sal-ewwel sular fis-sit proprjeta’ tieghu, u li dan kien fi Frar, 2008. Illi x-xoghol ta’ kostruzzjoni kien ilu li gie kompletat madwar xahrejn jew tlieta meta mar jiehu l-kejl il-Perit imsemmi. Illi mbaghad l-istess Perit hareg il-kont ghas-servizzi tieghu, li kopja tieghu tinsab *a fol.*45 tal-atti, filwaqt illi l-kejl li ttiehed mill-Perit jirrizulta mid-dokument li jinsab *a fol.*46 u 47 tal-atti, liema dokument huwa datat 27 ta’ Frar, 2008. Illi dwar il-hlas tal-appogg li l-attur qed jitlob minghand il-konvenut, l-istess attur iddikjara illi l-Perit tieghu kien hejja l-kont, u ntbghat lill-konvenut; izda dan gie kkontestat minnu, ghaliex gie nkluz parti mill-hajt li l-konvenut ma appoggjax minnu, u ghalhekk, wara li l-Perit rega’ mar ha l-kejl, hareg kont iehor. Illi anke dan gie kkontestat mill-konvenut, u ghalhekk il-perit irrivedih ghat-tielet darba, u rega’ naqqas minnu. Ill oltre dan, il-konvenut bghat jinforma mal-Perit illi kien qed isostni illi kellu jkun hemm tpacija ta’ dan il-kont, jew xi parti minnu, max-xoghol li sar a spejjez tal-konvenut tal-kostruzzjoni tal-pedament.

Ili l-Perit Ronald Muscat Azzopardi, da parti tieghu ddikjara illi hu gie nkarigat mill-attur sabiex ikejjel ix-xoghol li kien sar fil-proprjeta’ tal-attur, liema proprjeta’ hija biswit dik tal-konvenut. Illi ddikjara li l-permess ghall-izvilupp hareg fit-30 ta’ Awissu, 2006, u l-kejl tal-pedament sar fl-istess zmien. Illi dwar il-kejl tal-ewwel sular, dan sar madwar gimghatejn wara li tlesta x-xoghol, u cioe’ fit-2 ta’ Marzu, 2007, filwaqt illi l-kejl tat-tieni sular sar fis-27 ta’ Frar, 2008. Illi dwar il-kontijiet li ntbaght lill-konvenut ghall-hlas tal-appogg, l-istess Perit iddikjara illi l-ewwel wiehed inhareg fl-10 ta’ Gunju, 2009, liema kont gie rivedut peress illi kien jinkludi t-tul kollu tal-hajt, meta dan kellu jkun limitat ghal wiehed u tletin-(31) pied minnu. Illi lanqas ma’ dan il-kont ma qabel il-konvenut, u ghalhekk inhareg iehor fit-2 ta’ Frar, 2011. Illi l-istess konvenut, wara li rcieva dan l-ahhar kont, kien avvicina lill-Perit sabiex jinformah illi kellu jkun hemm tpacija ma’ ammont

dovut lilu ghall-pedament. Illi dwar dan, il-Perit talab lill-konvenut sabiex jipprovdilu r-ricevuti u dokumenti relattivi.

Illi mistoqsi in kontroezami jekk setax jaghti indikazzjoni taz-zmien meta l-konvenut appoggja mal-hajt mibni mill-attur, l-istess Perit iddikjara li ma kienx f'posizzjoni li jaghti informazzjoni in rigward. Illi ddikjara wkoll illi gialadarba hareg il-kont ghat-tieni sular fis-27 ta' Frar, 2008 allura necessarjament isegwi illi x-xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-proprjeta' tal-attur kienu gew kompletati fl-inter taghhom sa dak id-data.

Ikkunsidra,

Illi mill-atti processwali jirrizulta illi din l-azzjoni giet proposta fit-2 ta' April, 2012, u ma jidhirx illi gie pprezentat ebda att gudizzjarju iehor qabel ma giet intavolata din l-azzjoni. Illi l-konvenut jikkontendi illi x-xogholijiet ta' kostruzzjoni fis-sit proprjeta' tieghu li permezz taghhom hu appoggja mal-hajt mibni mill-attur saru aktar minn hames-(5) snin qabel id-data meta giet proposta din l-azzjoni, u li ghalhekk l-azzjoni hija preskritta b'applikazzjoni tal-Artikolu 2156-(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi terminu preskrittiv ta' hames-(5) snin. Illi l-konvenut jikkontendi illi x-xoghol ta' kostruzzjoni tal-hajt tal-appogg gie kompletat fl-2006, u dejjem skont l-istess konvenut, x-xogholijiet ta' kostruzzjoni fis-sit proprjeta' tieghu li permezz taghhom appoggja mal-hajt in kwistjoni saru fil-bidu tal-2007, tant illi hallas lill-bennej Spagnol ghal dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni li saru f' l-ewwel livell fl-2007, u aktar precizament fis-17 ta' Novembru, 2007. Illi l-istess konvenut iddikjara li ma jiftakarax dati bi precizjoni, izda ddikjara illi "...*l-bennejja kienu damu xi xahar u nofs jew xahrejn biex bnewli isfel, saqqfuli l-garaxx u serrhu mal-appogg. Wara xi zmien kienu bnewli t-tieni sular.*"

Illi mid-deposizzjoni li nghatat mill-partijiet u d-diversi xhieda mressqa minnhom ma rrizultax b'certezza meta effettivament gew konkluzi x-xogholijiet ta' kostruzzjoni fil-proprjeta' tal-konvenut li permezz taghhom appoggjaw mal-hajt mibni mill-attur, izda jidher illi dawn saru f'xi zmien qabel Novembru, 2007, meta l-konvenut wettaq il-

hlas lill-bennej tieghu. Illi fl-assenza ta’ data specifika li minnha wiehed jista’ jikkalkola l-perjodu preskrittiv ta’ hames-(5) snin, u gialadarba l-hlas ghax-xogholijiet ta’ kostruzzjoni fl-ewwel sular fil-proprjeta’ tal-konvenut gew imhallsa minnu fis-17 ta’ Novembru, 2007, u dan skont ir-ricevuta rilaxxjata mill-bennej tieghu stess, dan it-Tribunal m’ghandux ic-certezza illi dawn ix-xogholijiet gew imwettqa u konkluzi qabel it-2 ta’ April 2007 – u cioe’ hames-(5) snin qabel ma giet proposta din l-azzjoni.

Illi ghalhekk dan it-Tribunal m’ghandux provi konkreti quddiemu li jindikaw illi t-terminu preskrittiv kien avvera ruhu, u kwalunkwe dubbju ghandu jimmilita a favur tal-attur meta tihi trattatta eccezzjoni bhal din tal-preskrizzjoni. Illi dan oltre l-fatt illi skont ma xehed il-Perit Ronald Muscat Azzopardi, l-ewwel kont ghall-hlas tal-imsemmi appogg inhareg fl-10 ta’ Gunju, 2009, u ghalkemm it-terminu preskrittiv ma jibdiex jiddekorri minn dik id-data, izda minn meta gie mwettaq ix-xoghol, madanakollu, ic-certezza hija li l-partijiet ma kellhom ebda indikazzjoni qabel dik id-data dwar kemm kien l-ammont dovut.

Illi huwa ferm pertinenti u rilevanti wkoll il-fatt illi l-konvenut – korrettement – ikkontestata dan il-kont, ghaliex irrizulta illi kien hemm zball fih, in kwantu gie nkluz parti mit-tul tal-hajt li ghalih ma kienx dovut hlas ta’ appogg mill-konvenut. Illi in segwitu ghal din il-kontestazzjoni mill-konvenut, il-Perit hareg kont iehor. Illi anke dan it-tieni kont gie kkontestat mill-konvenut; izda din id-darba mhux ghax il-hlas ta’ appogg ma kienx dovut minnu, izda ghaliex kellu jkun hemm tpacija ma’ spejjez li nkorra l-istess konvenut ghall-kostruzzjoni tal-pedament.

Illi f’dak li jirrigwarda t-tpacija, jew kompensazzjoni, meta din tigi sollevata in linea ta’ difiza, l-insenjament tal-Qrati taghna huwa fis-sens illi tali eccezzjoni ggib maghha “...*rinunzja tacita tal-preskrizzjoni b’mod li jkun hemm inkompatibilita’ bejn l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u li l-ammont mitlub mhux dovut*.” **Lorry sive Lawrence Cuschieri vs L-Onorevoli Ministru tal-Ambjent et, Qorti tal-Appell, deciza fil-25 ta’ Frar 2005**.

Illi f'din id-decizjoni saret referenza ghas-sentenza li nghatat fil-kawza fl-ismijiet **Peter Busuttil vs Public Brodcasting Services Limited, deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' April 2004** fejn gie dikjarat kif gej: "... *jezistu sitwazzjonijiet fejn il-preskrizzjoni eccepita ma jibqalha l-ebda valur meta din takkompanja eccezzjoni ohra li maghha hija nkonciljabbli u nkompatibbli. Dan jigri, tipikament, fejn, bhal fil-kaz de quo, l-attitudini tad-debitur ma tkunx dik tad-difiza tal-inezistenza tad-debitu ... jew tac-cahda tad-dritt u l-azzjoni tal-attur izda tas-semplici kontestazzjoni tal-ammont. Konformement bhal fil-kaz tal-eccezzjoni tal-kompensazzjoni, eccezzjoni konsimili timporta rikonjizzjoni tad-dejn u dan ir-rikonoxximent jinterrompi l-preskrizzjoni, u jimporta wkoll rinunzja ghall-preskrizzjoni li tkun gia kompjuta*."

Illi oltre dan, u kif gie dikjarat fid-decizjoni li nghatat fil-kawza fl-ismijiet **Eucharistico Gauci vs Jesmond Borg et, deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Lulju 2004,** "... *xejn ma jiswa li l-kompensazzjoni tigi opposta in subordine u bla pregudizzju ghal preskrizzjoni ghax bil-fatt tieghu stess il-konvenut li jecceppixxi l-preskrizzjoni jigi li rrinunzja ghal preskrizzjoni li hu ma jistax isalva b'semplici rizerva*."

Illi applikat dan l-insenjament ghall-kaz in ezami, u tenut kont ta' dak eccepit mill-konvenut, u cioe' illi "*L-ammont mitlub kien pacut ma' ammont ikbar dovut mill-attur lill-eccipjent, li fadallu jiehu minghand l-istess attur is-somma ta' tlett mija sebgha u erbghin ewro u sebgha u erbghin centezmu (€347.47c)*", u dak dikjarat mill-Perit Ronald Muscat Azzopardi fl-affidavit tieghu u cioe' illi "... *kien qed jippretendi illi kont jigi pacut max-xoghol li huwa kien qed jghid li saru fil-pedamenti*..." – liema dikjarazzjoni ma giet bl-ebda mod ikkontestata mill-konvenut – allura necessarjament isegwi illi anke kemm-il darba rrizulta li t-terminu ta' hames-(5) snin minn meta l-konvenut appoggja mal-hajt mibni mill-attur skadew sakemm giet proposta din l-azzjoni, liema stat ta' fatt effettivament ma rrizultax, allura din l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni kienet fi

kwalunkwe kaz ma treggix, u dan fid-dawl tal-eccezzjoni mghotija mill-istess konvenut illi kien hemm tpacija bejn dan id-debitu ma' kreditu dovut lilu mill-attur.

Illi fid-dawl ta' tali kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal ser jghaddi sabiex jirrespingi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jirrespingi l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, jordna l-proseguiment tas-smiegh tal-kawza fuq il-mertu.

Jirrizerva li jipprovdi dwar l-ispejjez fis-sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

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