MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

MARSEANN FARRUGIA

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2014

Avviz Numru. 299/2012

Perit Arkitett Colin Zammit

Vs

Manwel Gheity f'ismu personalment u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Gheity & Sons Ltd. u b'digriet ta' din il-Qorti tal-10 t'Ottubru 2012, il-kelma "Gheity" giet mibdula bil-kelma "Gheiti" kull fejn tidher fl-atti

Il-Qorti,

Il-Qorti rat ir-rikors tal-attur fejn talab li l-konvenuti jigu kkundannati ihallsu lill-attur is-somma ta' disat elef, seba' mija u sebghin ewro (€9,770.86) u sitta u tmenin centezmi, ghal servizzi professjonali rezi lill-konvenuti mill-istess attur kif jirrizulta mill-fatturi hawn annessi.

Bl-ispejjez u bl-imghax dekorribbli skont il-ligi kontra l-imsemmija konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenut Manwel Gheiti f'ismu personalment u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Gheiti and Sons Limited fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament, l-att promotur tal-kawza jehtieg li jigi korrett bl-applikazzjoni tal-Artikolu 175 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, billi l-kelma "Gheity" kull fejn tirrikorri tigi sostitwita bil-kelma "Gheiti".
2. Illi wkoll preliminarjament, u bla hsara ghall-premess, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili.
3. Illi bla hsara ghall-premess, il-konvenut Manwel Gheiti fil-vesti tieghu personali m'ghandu l-ebda relazzjoni guridika mal-attur, u ghalhekk ghandu jinheles minn din il-kawza.
4. Illi bla hsara ghall-premess, l-attur ma ezegwiex l-inkarigu tieghu skont is-sengha u l-arti.
5. Illi bla hsara ghall-premess, l-eccipjenti m'ghandu jaghti xejn lill-attur.
6. Illi bla hsara ghall-premess, l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-digriet taghha tal-10 ta' Ottubru 2012, fejn din il-Qorti ordnat li jsiru l-korrezzjonijiet opportuni fil-kunjom tal-konvenut u tal-isem tas-socjeta' konvenuta, biex b'hekk giet sorvolata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Rat li fl-istess seduta, din il-Qorti iddekretat li ghandhom l-ewwel jinstemghu il-provi dwar it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, u cioe dik tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili.

Semgħet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet fuq din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Semghet it-trattazzjoni finali orali tal-Avukati difensuri tal-partijiet fuq din l-eccezzjoni;

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal din il-vertenza huma s-segwenti:

1. L-attur, li hu perit arkitett gie inkarigat mill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex jippresta servizzi professjonali b'rabta mad-demolizzjoni ta' bini u thaffir fuq il-fond maghruf bin-numru 48, fi Triq Censu Busuttil, Fgura, u kif ukoll b'rabta mal-kostruzzjoni ta' diversi appartamenti u garaxxijiet fl-istess fond.
2. Skont ix-xhieda tal-attur, huwa beda jaghmel xoghol ghal konvenuti fl-2005 u x-xoghol in kwistjoni spicca fl-2008.[1]
3. Fil-fatt fit-12 ta' Mejju 2008 baghat l-ahhar invoice.[2] Skont l-attur, il-konvenut qallu li kellu xi diffikulta biex ihallas.
4. Peress li l-konvenuti baqghu ma hallsux baghat reminder fl-10 ta' Dicembru 2008.[3]
5. Skont l-attur, il-konvenut u martu marru l-ufficcju tieghu u regghu talbuh zmien biex ihallas.
6. Peress li l-hlas baqa' ma sarx, fit-3 t'Awwissu 2003 irregistra ipoteka legali specjali (sic) (Numru 11126/09) kontra s-socjeta' konvenuta, fuq proprjeta tas-socjeta' konvenuta, u dan ghal kreditu *"in respect of expenses incurred and services rendered by the Creditor in his*

[1] Ara xhieda tal-attur a fol. 14 tal-process.
[2] Ara Dok C a fol. 2 tal-process.
[3] Ara dokument ezebit a fol. 3 tal-process.

capacity as architect in connection with the property hereunder. described in accordance with section two thousand and ten (2010) of the Civil Code The Creditor completed and finalised his services on the thirtieth day of June of the year two thousand and nine (30.06.2009)."[4]

7. Peress li l-konvenuti baqghu ma hallsux, fis-27 t'April 2010, l-attur baghat ittra ufficcjali ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta lill-konvenut Manuel Gheiti wahdu.[5] Din l-ittra giet notifikata fl-10 ta' Mejju 2010, u b'nota tat-18 ta' Mejju 2010, il-konvenut Manuel Gheiti rrispinga fl-intier taghhom it-talbiet u l-pretensjonijiet tal-attur, stante li skont il-konvenut, kienu infondati fil-fatt u fid-dritt.
8. Fil-21 ta' Dicembru 2010, giet intavolata kawza mis-socjeta' konvenuta Gheiti & Sons Ltd. (Rik. Gur. Numru 1321/2010 MCH) fil-konfront tal-attur, fejn talbet li l-iskrizzjoni ipotekarja tal-attur tigi ridotta ghal parti mill-kostruzzjoni li giet mibnija mill-istess socjeta'.
9. L-attur odjern ipprezenta risposta guramentata u kontro-talba fejn talab li jigi dikjarat li hu kreditur tas-socjeta' Gheiti & Sons Ltd. fl-ammont ta' €9,770.86.
10. B'sentenza preliminari tad-19 ta' Mejju 2011, l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili iddikjarat *inter alia* li hija inkompetenti *ratione valoris* milli tiehu konjizzjoni tal-kontro-talba tal-attur odjern, u konsegwentement iddikjarat il-kontro-talba inammissibbli.[6]
11. Minn din is-sentenza ma kienx hemm appell.[7]
12. Pero din il-kawza xorta giet ceduta mis-socjeta' Gheiti & Sons Ltd. fl-10 ta' Mejju 2012[8] ghax intlahqet transazzjoni bejn il-partijiet fejn fid-9 ta' Mejju 2012 is-socjeta' Gheiti & Sons Ltd. ipprezentat – minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghha – cedola ta' depozitu ta' garanzija bankarja favur l-attur odjern,[9] u l-attur inghata sitt (6) xhur biex jipprezenta l-kawza odjerna.
13. Fil-15 ta' Settembru 2011 – cioe waqt li kienu ghadhom ghaddejjin il-proceduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili – is-socjeta' konvenuta talbet lill-attur jaghmel *waiver* fuq zewg (2) appartamenti u seba (7) garaxxijiet properjeta tas-socjeta' konvenuta, li fuqhom kien ghad hemm l-ipoteka specjali, u l-attur accetta.
14. Fil-5 ta' Settembru 2012, l-attur ipprezenta l-kawza odjerna.

---

[4] Ara Dok CZ 2 a fol. 29 tal-process.
[5] Ara Dok CZ1 a fol. 30 tal-process.
[6] Ara fol. 21 *et seq.* tal-process.
[7] Ara xhieda ta' Dottor Alexia Aquilina a fol. 25 tal-process.
[8] Ara xhieda ta' Dottor Alexia Aquilina a fol. 26 tal-process.
[9] Ara xhieda ta' Dottor Noella Sciriha a fol. 28-29 tal-process u garanzija bankarja a fol. 31 tal-process.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Fis-sottomissjonijiet tieghu, l-attur qieghed jghid li l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili mhix applikabbli ghal kaz odjern, u li fi kwalunkwe kaz din il-preskrizzjoni giet interrotta ghal diversi ragunijiet, li se jigu analizzati wiehed wiehed.

L-Applikabbilita tal-Preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili

Din id-disposizzjoni tal-ligi tippreskrivi hekk:

"L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn: … …

(c) l-azzjonijiet tal-avukati, prokuraturi legali, nutara, arkitetti u inginieri civili u persuni ohra li jezercitaw professjonijiet jew arti liberali ohra, ghad-drittijiet taghhom u ghall-ispejjez li jkunu ghamlu; … …"

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-attur jissottometti, li l-preskrizzjoni applikabbli ghal kaz de quo hija dik kontemplata fl-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, stante li l-inkarigu moghti lilu mill-konvenuti ma kienx limitat ghal servizz professjonali, dak ta' perit biss, izda kien obbligat jaghti wkoll il-prodott ta' xoghol. L-attur qieghed jibbaza din is-sottomissjoni tieghu fuq il-kuntratt bejn is-socjeta' konvenuta u l-entita Herba Construction, bhala kuntrattur, tal-5 ta' Jannar 2007. Ghalkemm dan il-ftehim ta' appalt gie apparentement – ghax l-attur ma xehedx fuqu – iffirmat ukoll mill-attur, l-attur mhux parti tal-ftehim. Pero a fol. 54 tal-process hemm imnizzel f'dan il-ftehim hekk: *"Perit tal-Progett: Perit Colin Zammit"*. Ghalhekk, huwa car, li l-attur kien gie inkarigat mill-atturi biss sabiex jaghti s-servizz professjonali tieghu bhala perit ghal progett ta' demolizzjoni ta' bini ezistenti u kostruzzjoni ta' kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet.

Fir-rikors promotur, l-attur jiddikjara li l-ammont minnu pretiz huwa dovut *"ghal servizzi professjonali rezi"*. Flimkien mar-rikors promotur, l-attur annetta fattura datata 12 ta' Mejju 2008, li tispjega l-konsistenza tal-ammont minnu pretiz. Din il-fattura tghid kjarament li l-ammont pretiz jikkonsisti minn *"fees"*, u mit-Taxxa fuq il-Valur Mizjud fuq dawn il-*"fees"*.

In oltre, fl-iskrizzjoni tal-ipoteka legali, il-kreditu gie mnizzel bhala *"in respect of expenses incurred and services rendered by the Creditor <u>in his capacity as architect</u> in connection with the property hereunder described in accordance with section two thousand and ten (2010) of the Civil Code."* (sottolinear ta' din il-Qorti) L-Artikolu 2010 tal-Kodici Civili jinkludi fost il-kredituri privileggati ta' immobbli *"l-arkitetti, l-appaltaturi, il-bennejja u ħaddiema oħra, fuq l-immobbli mibni jew mibni mill-ġdid jew imsewwi, għall-kreditu tal-ispejjeż u tal-prezz ta' xogħolhom."*

Fid-dawl tas-suespost huwa car illi l-kreditu pretiz mill-attur huwa tax-xorta li jinkwadra perfettament fil-parametri tal-Artikolu 2149(c). L-attur qed jitlob il-hlas ta' ammont dovut lilu ghal servizzi professjonali rezi minnu. Fl-opinjoni ta' din il-Qorti huwa rrilevanti ghal dan il-fini wkoll il-fatt li l-konvenuti kienu tul is-snin hallsu *on account* tal-fatturi mibghuta lilhom mill-attur, ghad eskluzjoni tal-ammont indikat fil-fattura tat-12 ta' Mejju 2008, liema ammont huwa l-mertu ta' din il-kawza, ghax dan l-ammont huwa wkoll allegatament dovut lill-attur ghal servizzi professjonali rezi minnu.

Kif sewwa rrilevaw l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-iskop li ghalih se jintuza x-xoghol tal-arkitett ma jbiddel xejn min-natura tal-hlas li talvolta jkun dovut lilu. Irrespettivament mill-fatt jekk l-arkitett ikunx gie inkarigat mill-klijent tieghu sabiex iwettaq il-professjoni tieghu b'rabta ma' kostruzzjoni ta' dar ghar-residenza tal-klijent, jew inkella ghal skopijiet ta' spekulazzjoni edilizja, jibqa l-fatt illi l-ammont dovut lill-arkittet huwa dak dovut lilu *qua* professjonist.

Ghaldaqstant il-preskrizzjoni applikabbli fil-kaz odjern hija dik ta' sentejn, kif jippreskrivi l-Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili.

<u>Jekk kienx hemm interruzzjoni tat-terminu tal-preskrizzjoni bl-ittra ufficcjali pprezentata fis-27 t'April 2010</u>

Kif jippreskrivi l-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili, it-terminu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri minn dakinhar li l-kreditur ikun jista' jezercita l-azzjoni li huwa jippretendi li tispetta lilu.

Fil-kaz odjern, l-attur xehed fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 2012 illi l-inkarigu tieghu beda fis-sena 2005 u spicca fis-sena 2008. Huwa fil-fatt iddikjara li l-fattura annessa mar-rikors promotur tal-kawza, u cioe dik datata 12 ta' Mejju 2008 kienet l-ahhar fattura. Kif jirrizulta anke mix-xhieda tieghu, il-fattura tal-10 ta' Dicembru 2008 kienet biss *reminder*, billi ma thallasx ghal dik li baghat f'Mejju. Ghalhekk il-fattura tal-10 ta' Dicembru 2008, ma kienitx l-ahhar fattura, kif erronjament gie sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur.[10]

Ghal kull buon fini jigi relevat, illi ghalkemm fin-nota tal-iskrizzjoni tal-ipoteka specjali gie dikjarat *inter alia* illi *"The Creditor completed and finalised his services on the thirtieth day of June of the year two thousand and nine (30.06.2009)",* din id-dikjarazzjoni mhix korretta ghaliex kif xehed l-attur stess l-ahhar fattura kienet dik tat-12 ta' Mejju 2008.

Ghalhekk, l-attur seta' jezercita l-azzjoni gudizzjarja certament mhux aktar tard mit-12 ta' Mejju 2008, u ghalhekk il-gurnata tat-12 ta' Mejju 2008 huwa l-jum li ghandu jigi kkunsidrat bhala l-bidu tat-terminu tal-preskrizzjoni.

L-attur ipprezenta ittra ufficjali fis-27 ta' April 2010. Din l-ittra ufficcjali giet notifikata fl-10 ta' Mejju 2010. Pero, din l-ittra ufficcjali giet ipprezentata biss kontra l-konvenut Manwel Gheiti f'ismu proprju.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, il-konvenuti ghalkemm jaqblu li b'konsegwenza ta' din l-ittra ufficcjali, it-terminu ta' preskrizzjoni tal-azzjoni tal-attur gie interrott, huma jissottomettu li din l-interruzzjoni tiswa biss fil-konfront tal-konvenut Manuel Gheiti personalment, fil-waqt li ma saret l-ebda interruzzjoni fil-konfront tas-socjeta' konvenuta Gheiti & Sons Limited.

[10] Ara fol. 72 para 4.

L-attur jirribatti din is-sottomissjoni b'zewg argumenti:

1. illi l-*invoices* ghal hlas mahruga mill-attur qabel dik tat-12 ta' Mejju 2008, kollha kienu indirizzati lil Manwel Gheiti, ghalkemm saru fuq il-progett tas-socjeta Gheiti & Sons Ltd. u ta' Manwel Gheiti, kif jidher minn Dok CZ2 u CZ3 a fol. 57 u 58 tal-process.

2. L-Artikolu 2129 tal-Kodici Civili jippreskrivi illi *"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."*

Rigward l-ewwel argument tal-attur, li hu gie inkarigat kemm minn Manuel Gheiti personalment kif ukoll mis-socjeta' Gheiti & Sons Ltd., din mhix kwistjoni li se tigi determinata minn din il-Qorti f'din is-sentenza, ghax din il-kwistjoni tifforma l-meritu tat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti li Manuel Gheiti mhux il-legittimu kontradittur. In oltre, bir-rispett kollu l-argument tal-attur li l-fattura tat-12 ta' Mejju 2010 *"ma kienitx intestata lil Manwel Gheiti f'ismu proprju izda lil Manwel Gheiti fil-vesti kollha tieghu"*[11] ma taghmilx sens legali. Apparti l-fatt li mill-provi prodotti ma jirrizultax x'inhi l-konnessjoni bejn il-konvenut Manwel Gheiti u s-socjeta' konvenuta Gheiti & Sons Ltd., m'hemmx dubbju li meta l-fattura tat-12 ta' Mejju 2008 u l-ittra ufficjali tas-27 ta' April 2010 inbaghtu lil "Manwel Gheiti" *sic et simpliciter*, legalment dawn l-atti kienu qieghdin isejjhu biex ihallas lill-konvenut Manwel Gheiti personalment biss, u ma kienux qieghdin isejjhu lill-konvenut Manuel Gheiti biex ihallas ukoll ghan-nom tas-socjeta' konvenuta Gheiti & Sons Ltd. Ghaldaqstant dan l-argument tal-attur huwa legalment infondat.

Ghar-rigward tat-tieni argument tal-attur fejn jinvoka a favur tieghu d-disposizzjoni tal-Artikolu 2129 tal-Kodici Civili fuq citata, il-Qorti tirrileva li l-konvenuti mhux qed jallegaw li l-ittra ufficjali *de quo* hija nulla ghal xi raguni procedurali. Dak li qed jissottomettu l-konvenuti huwa li l-ittra ufficcjali ma tinterpellax lis-socjeta' konvenuta ghal hlas, u ghalhekk din l-ittra ufficcjali ma interrompietx il-preskrizzjoni fil-konfront taghha. Il-fatt li l-attur naqas li jibghat l-ittra ufficcjali ukoll lis-socjeta' konvenuta ma jgibx in-nullita tal-ittra ufficcjali – l-ittra ufficcjali hija valida u tiskatta l-effetti legali taghha biss fil-konfront ta' lil min intbaghtet u cioe fil-konfront tal-konvenut Manuel Gheiti personalment biss. Ghaldaqstant, lanqas dan it-tieni argument tal-attur ma huwa validu.

---

[11] Ara nota ta' sottomissjonijiet tal-attur a fol. 74 tal-process.

Fid-dawl tas-suespost, m'hemmx dubbju li konsegwenza ta' din l-ittra ufficcjali, it-terminu tal-preskrizzjoni tal-azzjoni gie interrot biss fil-konfront ta' Manuel Gheiti personalment, filwaqt li ma saret l-ebda interruzzjoni fil-konfront tas-socjeta' Gheiti & Sons Limited. Konsegwentement, il-preskrizzjoni favur il-konvenut Manuel Gheiti regghet bdiet tiddekorri mill-bidu fis-27 t'April 2010, filwaqt li l-preskrizzjoni favur is-socjeta' Gheiti & Sons Limited baqghet tiddekorri minghajr ebda interruzzjoni.

Il-preskrizzjoni ta' sentejn favur il-konvenut Manuel Gheiti gie kompjuta fis-27 t'April 2012. Din il-kawza giet intavolata fil-5 ta' Settembru 2012, u ghalhekk xhur wara l-kompjiment tat-terminu preskrittiv kontemplat fl-Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili.

Jekk kienx hemm interruzzjoni tat-terminu tal-preskrizzjoni bl-iskrizzjoni tal-ipoteka legali specjali bin-numru 11126/2009

Fit-3 t'Awwissu 2009, l-attur isriva ipoteka legali specjali kontra s-socjeta' Gheiti & Sons Limited.

Kif sewwa irrilevaw il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, din l-iskrizzjoni certament ma jista' jkollha l-ebda effett kontra l-konvenut Manuel Gheiti *proprio*, in kwantu tali iskrizzjoni ma saritx fil-konfort tieghu.

L-Artikolu 2128 tal-Kodici Civili jippreskrivi illi *"Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b'kull att gudizzjarju pprezentat f'isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra taghha wiehed irid li ma jhallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher bic-car illi s-sid jew il-kreditur bi hsiebhom izommu l-jedd taghhom."* L-iskrizzjoni ipotekarja la hija att gudizzjarju, u lanqas ma tigi notifikata lill-parti l-ohra. Ghalhekk ma hix att siewi biex tinterrompi l-preskrizzjoni. Fil-fatt l-Artikolu 2087 tal-Kodici Civili jippreskrivi illi *"L-iskrizzjonijiet li jsiru fuq talba tal-kreditur ma jiksrux il-mixi tal-preskrizzjoni favur id-debitur jew it-terz pussessur."*

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu, l-attur jibda biex jirrikonoxxi l-fatt li n-nota ta’ iskrizzjoni ipotekarja fiha innifisha ma tinterrompix il-preskrizzjoni. Pero imbaghad l-attur jissottometti li s-socjeta’ konvenuta rrikonoxxiet id-debitu bil-kawza li ghamlet fuq din l-iskrizzjoni ipotekarja – pero din hija kwistjoni li din il-Qorti se titratta iktar l-isfel f’din is-sentenza.

Pero iktar l-isfel, l-attur jipprova johloq argument a bazi tal-Artikolu 2053 tal-Kodici Civili li jippreskrivi li *“L-iskrizzjoni tal-privileggi u tal-ipoteki fir-Registru Pubbliku ma tibqax issehh wara tletin sena mid-data taghha.”* Huwa jissottometti illi dan ifisser li l-ligi tikkoncedi terminu ta’ tletin (30) sena li tulhom tista’ tigi istitwita azzjoni gudizzjarja minnu. Bir-rispett kollu, dan l-argument huwa totalment infondat. Il-privileggi u l-ipoteki huma jeddijiet legittimi ta’ preferenza fuq il-proprjeta tad-debitur meta d-debitur ikollu iktar minn kreditur wiehed – ara l-Artikolu 1999 tal-Kodici Civili. Pero id-dritt ta’ azzjoni ghal dak il-kreditu hu determinat miz-zmien li tistipula l-ligi (z-zmien tal-preskrizzjoni) li fih il-kreditur jista’ jezercita l-azzjoni tieghu – ara Artikolu 2107 tal-Kodici Civili.

Fil-fatt, l-Artikolu 2084 tal-Kodici Civili jippreskrivi illi *“Il-privileġġi u l-ipoteki jispiċċaw - … … (d) bil-preskrizzjoni.”* L-Artikolu 2085 imbaghad jaghmilha cara illi *“Il-preskrizzjoni tiġi akkwistata favur id-debitur, għal beni li jkunu fil-pussess tiegħu, bl-egħluq taż-żmien li hemm stabbilit għall-preskrizzjoni tal-kreditu li għandu privileġġ jew ipoteka.”*

Fid-dawl tas-suespost, is-sottomissjoni tal-attur hija manifestament infondata legalment.

<u>Jekk kienx hemm rikonoxximent tad-debitu bil-kawza intavolata mis-socjeta’ Gheiti & Sons Limited ghar-riduzzjoni tal-ipoteka specjali u jekk kienx hemm interruzzjoni tal-preskrizzjoni bir-rikonvenzjoni mressqa mill-attur</u>

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu, l-attur jghid li meta s-socjeta’ Gheiti & Sons Limited fethet kawza sabiex l-ipoteka specjali iskritta mill-attur kontriha tigi ridotta, - u mhux kancellata – hija

irrikonoxxiet id-debitu dovut minnha lill-attur, u dan ir-rikonoxximent, skont l-attur jimporta rinunzja ghall-preskrizzjoni.

Fis-sentenza **Joseph Cassar nomine et vs. Sunny Muscat et**, deciza fit-28 t'April 2004, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[12] irriteniet hekk: *"Ghall-precizazzjoni r-rikonoxximent ghall-iskop tal-interruzzjoni tal-preskrizzjoni hi konfigurabbli mill-ko-ezistenza ta' dawn ir-rekwiziti, jigifieri, (a) il-volontarjeta; (b) ix-xjenza tad-debitu fil-konvenut; (c) l-inekwivocita u (d) l-esternazzjoni tar-rikonnoxximent permezz ta' dikjarazzjonijiet u minn kwalunkwe fatt iehor li jimplika ammissjoni, ad exemplum, l-weghda tal-hlas, xi rikjesta biex jinghata dilazzjoni tal-pagament, u l-hlas akkont (Kollez Vol. XXIX pI p755; Vol XLIII pII p744; Victor Calleja noe vs Nazzareno Vassallo et noe" Appell, 5 t'Ottubru 1998).*

Issa fil-kaz odjern, fir-rikors guramentat li bih istitwiet il-proceduri ghar-riduzzjoni tal-ipoteka, is-socjeta' Gheiti & Sons Limited ippremettiet *"Illi l-ammont pretiz mill-konvenut* (l-attur odjern) *huwa kkontestat, stante li s-socjeta' attrici qed tallega li dan m'huwiex dovut billi s-servizzi rezi mill-konvenut inter alia ma gewx ipprestati skont is-sengha u l-arti, bil-konsegwenza li s-socjeta' attrici soffriet u ghadha ssofri danni."*[13] Din id-dikjarazzjoni wahda hija bizzejjed sabiex ixxejjen is-sottomissjoni tal-attur li bil-kawza li istitwiet, is-socjeta' konvenuta irrikonoxxiet id-debitu tal-attur.

Hemm distinzjoni fundamentali bejn li wiehed jirrikonoxxi li xi hadd ghandu pretensjoni fil-konfront tieghu, u bejn li wiehed jirrikonoxxi li dik il-pretensjoni hija fondata. Sabiex ikun hemm rinunzja tal-preskrizzjoni, huwa necessarju li l-debitur jirrikonoxxi li dik il-pretensjoni hija fondata. Fir-rikors guramentat, is-socjeta' konvenuta irrikonoxxiet biss li l-attur odjern ghandu pretensjoni kontriha, pero ghamlitha cara li skont hi l-ammont pretiz mill-attur mhux dovut, u ghalhekk ma kien hemm l-ebda rinunzja tal-preskrizzjoni. Pero s-socjeta' konvenuta talbet, li sakemm jigi deciz jekk il-pretenzjoni tal-attur hix fondata jew le, l-ipoteka specjali tigi ridotta ghal parti proporzjonali tal-blokka li bniet is-socjeta' konvenuta, li tirrifletti l-ammont pretiz, stante li l-ipoteka specjali kienet tkopri beni ta' valur hafna akbar minn dak pretiz mill-attur.

---

[12] *Per* Imhallef Philip Sciberras
[13] Ara fol. 21 retro tal-process.

Kif sewwa irrileva l-abbli difensur tal-konvenuti, fis-sottomissjonijiet orali, din is-sitwazzjoni hija analoga hafna ma dak li jigri meta allegat debitur jikkontesta mandat kawtelatorju ghax per ezempju hemm garanzija sufficjenti sabiex taghmel tajjeb ghad-debitu pretiz. Il-fatt li l-allegat debitur jattakka l-mandat ma jfissirx li qed jirrikonoxxi li l-ammont minnu pretiz huwa fil-fatt dovut, imma qieghed semplicement jirrikonoxxi li hemm mandat kontrih – li hu stat ta' fatt.

Ghaldaqstant, fl-opinjoni konsiderata ta' din il-Qorti il-kawza intavolata mis-socjeta' konvenuta kontra l-attur ghar-riduzzjoni tal-ipoteka specjali ma tikkostitwix rikonoxximent tad-debitu.

Min-naha l-ohra, l-attur odjern kien diga ressaq azzjoni ghall-hlas tal-kreditu meritu tal-kawza odjerna, permezz ta' rikonvenzjoni intavolata minnu wara rikors guramentatipprezentat fil-konfront tieghu mis-socjeta' Gheiti & Sons Limited. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, il-konvenuti jghidu li *"(d)in ir-rikonvenzjoni giet michuda b'sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Mejju 2011, permezz ta' liema sentenza din ir-rikonvenzjoni giet dikjarata nulla, kif ukoll li giet intavolata quddiem qorti nkompetenti ratione valoris."* Il-konvenuti jippruvaw joholqu argument, a bazi tal-Artikolu 2132 tal-Kodici Civili,[14] illi gialadarba t-talba gudizzjarja tkun giet michuda, u ma tergax tingieb 'l quddiem fi zmien xahar minn dak in-nhar tac-cahda, il-ksur tal-preskrizzjoni maghmul b'talba gudizzjarja jitqies bhallikieku ma sarx.

Illi dan huwa fattwalment skorrett. Kif diga inghad aktar il-fuq, fis-sentenza preliminari tad-19 ta' Mejju 2011, l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili iddikjarat *inter alia* li hija inkompetenti *ratione valoris* milli tiehu konjizzjoni tal-kontro-talba tal-attur odjern, u konsegwentement iddikjarat il-kontro-talba inammissibbli.[15] Ghaldaqstant, l-Artikolu 2132 tal-Kodici Civili citat mill-konvenuti huwa irrilevanti.

---

[14] L-Artikolu 2132 tal-Kodici Civili jippreskrivi hekk:
"(1) Il-ksur tal-preskrizzjoni magħmul b'talba ġudizzjarja, jitqies bħallikieku ma sarx, jekk l-attur jirrinunzja għat-talba, jew jekk il-kawża tibqa' deżerta, jew jekk it-talba tiġi miċħuda.
(2) Għal dik li hija r-rinunzja jew iċ-ċaħda ta' talba ġudizzjarja, id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux fil-każijiet li l-attur jista', skont il-liġi, jerġa' jġib ' il quddiem it-talba, basta li din it-talba terġa' tinġieb ' il quddiem fl-istess qorti jew f 'oħra fi żmien xahar minn dak in-nhar tar-rinunzja jew taċ-ċaħda, u l-konvenut jiġi nnotifikat bil-mod u fiż-żmien imsemmijin fiż-żewġ artikoli ta' qabel dan, skont ma jkun il-każ."
[15] Ara fol. 21 *et seq.* tal-process.

Il-kontro-talba tal-attur, la darba hija att gudizzjarju, in principju tati lok ghall-interruzzjoni tal-preskrizzjoni fil-konfront tas-socjeta' konvenuta. Mill-provi ma tirrizultax id-data meta din il-kontro-talba tal-attur giet ipprezentata. Pero mis-sentenza tad-19 ta' Mejju 2011, jirrizulta li r-rikors guramentat tas-socjeta' konvenuta gie ipprezentat fil-21 ta' Dicembru 2010[16]. Ghaldaqstant, ma jistghax ikun hemm dubbju li l-kontro-talba giet ipprezentata xi zmien wara l-21 ta' Dicembru 2010. Issa, ladarba t-terminu tal-preskrizzjoni ta' sentejn favur is-socjeta konvenuta beda jiddekorri mit-12 ta' Mejju 2008, isegwi li l-kontro-talba giet intavolata wara li kien skada t-terminu ta' preskrizzjoni ta' sentejn, u konsegwentement l-intavolar tal-kontro-talba tal-attur ma seta' jkollha l-ebda effett fuq il-preskrizzjoni li kienet diga iddekorriet favur is-socjeta' konvenuta.

Jekk kienx hemm rikonoxximent tad-debitu da parti tal-konvenut Manwel Gheiti – xhieda tal-attur

Fix-xhieda tieghu fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2013, l-attur qal illi l-konvenut u martu kienu jigu l-ufficcju tieghu jitolbuh zmien ghall-hlas.

Il-Qorti se tezamina x-xhieda kollha li ta l-attur inkluz dik li ta fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 2012. F'din ix-xhieda, l-attur qal hekk: *"… … (F)il-fatt fit-tnax (12) ta' Mejju elfejn u tmienja (2008) baghatna l-ahhar kont bl-ahhar kejl. Il-konvenut qalli li kellu diffikulta sabiex ihallas, f'Dicembru elfejn u tmienja (2008) baghatna reminder. Meta bghatt dan it-tieni kont gew il-konvenut u martu fl-ufficcju tieghi u qaluli l-istess haga, rega' talabni fil-fatt tul ta' zmien sabiex ihallas … … Ghaddew sitt (6) xhur u ma kellmunix, hawnhekk jiena fi kliemi stess irrabjajt u hadt proceduri legali. … …"*[17] Skont din ix-xhieda tal-attur, l-ahhar darba li l-konvenut talbu zmien biex ihallas, kien ftit zmien wara li l-attur baghat ir-*reminder* tal-kont pendenti f'Dicembru 2008, u ghalhekk wiehed jista' jissoponi li dawn tkellmu jew f'Dicembru 2008 stess jew l-iktar f'Jannar 2009. Ghalkemm f'din ix-xhieda, l-attur jiddeskrivi l-passi legali kollha li ha, inkluz li fl-2011 tal-kunsens tieghu ghal *waiver* tal-ipoteka legali minn fuq xi appartamenti u garaxxijiet tas-socjeta' konvenuta, l-attur imkien izjed ma jsemmi li l-konvenut mar ikellmu biex jitolbu zmien ihallas.

[16] Ara fol. 21 tal-process.
[17] Ara xhieda tal-attur a fol. 14-15 tal-process.

Fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2013, l-attur l-ewwel xehed li sa meta rcieva l-email minghand in-nutar fl-2011 sabiex jaghmel *waiver* tal-ipoteka specjali fuq xi appartamenti u garaxxijiet, il-konvenut Michael Gheiti kien ghadu jghidlu li se jhallsu imma talbu jtih iz-zmien.[18]

Pero iktar tard fl-istess seduta, l-attur xehed li l-ahhar darba li l-konvenut Gheiti kien talbu zmien biex ihallas kien meta Gheiti u l-mara tieghu marru l-ufficcju tieghu ikellmuh u dan kien xi tmien xhur qabel intavola l-ittra ufficcjali.[19] Billi l-ittra ufficcjali giet intavolata fis-27 t'April 2010, dan ifisser li skont din il-versjoni tal-attur l-ahhar darba li l-konvenut Gheiti talbu zmien biex ihallas kien f'Awwissu tas-sena 2009.

Mis-suespost huwa car li l-attur ma kienx konsistenti fix-xhieda tieghu. Il-Qorti ma issibx attendibbli t-tieni versjoni tal-attur, u cioe li sal-2011, l-konvenut Gheiti kien ghadu jitolbu zmien biex ihallas. Dan ghaliex fil-21 ta' Dicembru 2010, is-socjeta' konvenuta kienet fethet il-kawza kontra l-attur ghar-riduzzjoni tal-ipoteka specjali, fejn kif diga inghad iddikjarat bil-gurament li skont hi, l-ebda ammont ma kien dovut lill-attur, ghar-ragunijiet minnha spjegati. Ghaldaqstant, mhux verosimili li f'dawn ic-cirkostanzi, ftit tax-xhur wara, l-konvenut Gheiti rega' talab lill-attur jaghtih ftit zmien iehor cans biex ihallas.

Ghalhekk, dak ihalli bhala l-ahhar darba li skont l-attur il-konvenut Gheiti talbu zmien biex ihallas jew Jannar 2009, skont l-ewwel verzjoni tal-attur, jew Awwissu 2009 skont it-tielet verzjoni tal-attur. Anki jekk din il-Qorti tiehu d-data ta' Awwissu 2009, fl-ahjar ipotesi ghall-attur, meta l-konvenut Gheiti ghamel talba lill-attur sabiex jinghata zmien biex ihallas, xorta jibqa' l-fatt, li t-terminu preskrittiv ta' sentejn lahaq skada meta gew intavolati l-proceduri odjerni fil-5 ta' Settembru 2012.

Jekk kienx hemm rikonoxximent tad-debitu bl-intavolar tac-Cedola ta' Depozitu

[18] Ara xhieda tal-attur a fol. 44-45 tal-process.
[19] Ara xhieda tal-attur a fol. 47-48 tal-process.

Fid-9 ta' Mejju 2012, is-socjeta' konvenuta Gheiti and Sons Limitedipprezentat cedola ta' depozitu ta' garanzija bankarja sabiex tikkawtela l-pretensjoni tal-attur. Din ic-cedola ta' depozitu kienet saret bhala transazzjoni ghall-kawza intavolata mis-socjeta' konvenuta kontra l-attur fejn talbet ir-riduzzjoni tal-ipoteka specjali iskritta mill-attur. L-attur qed jissottometti li b'din ic-cedola ta' depozitu, s-socjeta' konvenuta irrikonoxxiet il-kreditu tieghu, biex b'hekk irrinunzjat ghal kull preskrizzjoni dekorsa favur taghha. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-attur jargumenta wkoll li l-fatt li s-socjeta' konvenuta ikkoncediet lill-attur sitt xhur sabiex jintavola l-kawza odjerna, jammonta ghal rinunzja tal-preskrizzjoni.

Fis-sentenza **Domenic Dep. Stores (DDS) Ltd. vs. Malta Dairy Products Limited**, deciza fit-30 ta' Mejju 2013, il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk: *"Fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Mejju 1952 fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc Canee noe jinghad hekk: "Illi r-rikonjizzjoni interruttiva ghar-rinunzja ghall-preskrizzjoni kompjuta tista' tkun diretta u espressa, b'dikjarazzjoni formali tal-volonta li jigi rikonoxxut id-dritt; tista' tkun diretta u tacita, b'fatti li fihom infushom immedjatament juru dik il-volonta, u tista' tkun indiretta jew prezunta, dedotta minn fatti konkludenti inkompatibili mal-volonta tal-preskriventi li jikkontesta l-ezistenza u l-ezercizzju tad-dritt. Ir-rinunzja tacita hi kwistjoni tal-volonta prezunta tad-debitur, u kwindi ma hemmx rinunzja jekk hu jesprimi ruhu b'mod li jimmanifesta pjuttost l-intenzjoni li ma jirrikonoxxix id-dritt."*

Fic-cedola ta' depozitu in kwistjoni, is-socjeta' konvenuta qalet hekk:[20]

"Illi s-socjeta' esponenti u l-intimat ghandhom diversi pendenzi fil-konfront ta' xulxin. Fost dawn il-pendenzi, s-socjeta' ressqet kawza kontra l-intimat, fl-ismijiet hawn fuq premessi, sabiex tigi ridotta ipoteka specjali li l-istess intimat iskriva fuq beni appartenenti lill-istess socjeta' esponenti.

Illi l-intimat qabel li jikkancella din l-iskrizzjoni ipotekarja kontra d-depozitu ta' garanzija bankarja li tkun sufficjenti sabiex tigi kkawtelata l-pretensjoni tal-istess intimat, liema depozitu qieghed isir permezz tal-prezenti u minghajr ebda pregudizzju ghall-pretensjonijiet rispettivi tal-partijiet fil-konfront ta' xulxin.

[20] Ara fol. 31 retro tal-process.

Ghaldaqstant, is-socjeta' esponenti qieghda umilment tadixxi lil dina l-Onorabbli Qorti u qieghda tiddepozita taht l-awtorita taghha garanzija bankarja fl-ammont ta' tlettax-il elf Ewro (€13,000) sabiex din tigi liberament zbankata mill-intimat fl-eventwalita li jigi kanonizzat kreditur tas-socjeta' esponenti." (sottolinear tal-Qorti).

Minn din id-dicitura tac-cedola ta' depozitu, certament ma jistghax jinghad li hemm l-esternazzjoni tar-rikonoxximent tad-debitu permezz ta' dikjarazzjonijiet kif rikjest fil-kazistika fuq citata, sabiex ikun jista' jinghad li hemm rikonoxximent tad-debitu, u r-rinunzja ghall-preskrizzjoni. Lanqas jista' jinghad li kien hemm rinunzja tacita, stante li fl-abbozzar tac-cedola ta' depozitu, is-socjeta' konvenuta esprimiet ruhha b'mod car li hi ma kienitx qed tirrikonoxxi bhala fondata l-pretensjoni tal-attur. Il-fatt stess li fil-garanzija bankarja, l-attur gie moghti zmien ta' sitt xhur sabiex jipprezenta l-kawza odjerna, jista' biss ifisser li s-socjeta' konvenuta ma kienitx qed tirrikonoxxi l-pretensjoni tal-attur, u riedet li l-kwistjoni tigi deciza minn dawn il-Qrati.

Kif qalu l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, id-depozitu maghmul mis-socjeta' konvenuta jista' jigi ekwiparat mad-depozitu li jsir mill-parti intimata b'mandat kawtelatorju, bil-ghan li tehles minn dak il-mandat. Id-depozitu li jsir sabiex tinghata garanzija alternattiva ghall-att kawtelatorju ma jista' qatt jigi ritenut bhala xi forma ta' rikonjizzjoni tad-dritt tal-attur, ghaliex dak id-depozitu jkun qed isir mill-intimat bl-iskop uniku li jehles mill-att kawtelatorju. Bl-istess mod, fil-kaz prezenti, id-depozitu sar unikament bil-hsieb li s-socjeta' konvenuta tillibera l-beni taghha mill-ipoteka specjali li l-istess attur kien iskriva favur tieghu. Tali depozitu, kemm dak maghmul mis-socjeta' Gheiti & Sons Limited, u kemm dawk maghmulin minn persuna li kontriha jinhareg att kawtelatorju, ma humiex rikonoxximent tad-dritt tal-pretiz kreditur, imma huma biss rikonoxximent ta' pretensjoni vantata, li huma zewg hwejjeg distinti u guridikament separati.

Fid-dawl tas-suespost, ic-cedola ta' depozitu bl-ebda mod ma tammonta ghal rikonoxximent mis-socjeta' konvenuta tal-pretensjoni tal-attur, u ghal xi rinunzja tal-preskrizzjoni li kienet iddekorriet favur taghha.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, u tiddikjara li l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2149(c) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk tordna l-kancellament taghha minn fuq il-lista taghha, bl-ispejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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