MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-8 ta' Lulju, 2015

Avviz Numru. 279/2014

Il-Perit Arkitett Mariello Spiteri

vs

Henry Gauci Borda

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-attur li gie pprezentat nhar il-11 ta' Awwissu 2014 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma ta' sebat elef, tmien mija u

erba' u ghoxrin ewro u seba' u tletin centezmu (€7,824.37) tax-xoghol li huwa qabbdu jaghmillu, jigifieri "*outline application for flats, penthouses and garages at Ghaxaq*" u ta' l-ittra ufficjali tal-24 ta' Marzu 2014 inkluzi l-imghax legali sal-hlas attwali.

Rat ir-risposta tal-konvenut Henry Gauci Borda li gietipprezentata fir-Registru tal-Qorti fit-28 ta' Jannar 2015 fejn eccepixxa:

"Illi t-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess, u dan ghar-ragunijiet segwenti:

1. *Fl-ewwel lok, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2149(c) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*
2. *Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, l-eccipjenti Henry Gauci Borda ma ghandu jaghti xejn lill-attur;*
3. *Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici hija mil-bqija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha ghaldaqstant tigi michuda.*

Bl-ispejjez kollha kontra l-attur, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' April 2014, illi huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-konvenut Henry Gauci Borda li giet ipprezentata fil-15 ta' April 2015 illi permezz taghha huwa pprezenta:

1. *Printout* mis-sit elettroniku tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar relativa ghall-applikazzjoni numru 00333/07 (Dok. HGB1);

2. Kopja ta' ittra mibghuta mill-istess Awtorita' fit-18 ta' Jannar 2007 (Dok. HGB2);
3. Kopja ta' formola mahruga mill-Awtorita' sabiex permezz taghha jsiru lilha l-hlasijiet dovuti (Dok. HGB3);
4. Kopja tal-fattura mahruga mill-Perit Mariello Spiteri (Dok. HGB4);
5. Kopja tal-Ittra Gudizzjarja numru 736/14, datata 24 ta' Marzu 2014 (Dok. HGB5);
6. Kopja tal-Ittra Gudizzjarja responsiva datata 11 t'April 2014 (Dok. HGB6).

Il-Perit Arkitett Mariello Spiteri xehed fil-15 ta' April 2015 fejn gie muri l-invoice ezebita f'dawn l-atti u cioe' *request for payment* li hija datata 27 ta' Marzu 2012 immarkata bhala Dokument HGB 4 u spjega li din hija fl-ammont ta' sebat elef, tmien mija u erbgha u ghoxrin ewro u sebgha u tletin centezmu (€7,824.37). Ikkonferma li effettivament din l-invoice harget minnu u ghadu ma thallasx sa llum-il gurnata.

Gillian Gauci Borda xehdet fil-15 ta' April 2015 fejn iddikjarat li tigi l-mara tal-konvenut Henry Gauci Borda. Ikkonfermat li effettivament hija flimkien mar-ragel taghha kienu talbu servizz tal-perit attur, perit Mariello Spiteri bejn is-sena elfejn u sitta, elfejn u sebgha u dan peress li kellhom bicca art u xtaqu johorgu xi permessi ta' bini fuqha. Pero' taf li mbaghad waqaf kollox. Ix-xhud giet murija numru ta' dokumenti ezebiti. Hija spjegat li fost dawn id-dokumenti hemm l-applikazzjoni li kienu ghamlu mal-Mepa sabiex isir il-bini rikjest. Hija qalet ukoll illi effettivament hemm ukoll il-kont li kienu rcevew mill-Perit Spiteri, hemm ukoll ittra ufficjali li kienu rcevew minghand l-istess perit flimkien mar-risposta datata 11 ta' April 2014. Apparti dawn id-dokumenti ma rcivew l-ebda dokument iehor minghand l-attur.

Il-**Perit Mariello Spiteri** rega' xehed nhar il-15 ta' Mejju 2015 fejn iddikjara li huwa kien gie avvicinat mill-familja Gauci Borda. Qal li effettivament kien hemm l-ahwa kollha nvoluti f'din il-kwistjoni li kienu lkoll ko-proprjetarji ta' din il-bicca l-art Hal Ghaxaq. Huma kienu talbuh sabiex jara bicca art li kienet ghadha kif dahlet fir-rationalization scheme. Fis-17 ta' Jannar 2007 kienet saret submission il-MEPA. Effettivament kienet dahlet full application li ggib in-numru 333/07 u filfatt qal illi effettivament l-avukat ma kienx issottometta l-payment voucher korretta u dan igib in-numru 228102 fejn kienet imhallsa l-HSBC u dan fl-ammont ta' tmint elef, mija hamsa u ghoxrin ewro (€8,125). Ix-xhud iddikjara illi dana kien wiehed mill-ewwel applikazzjonijiet li saru taht ir-rationalisation scheme u kienu gew mitluba sabiex idahhlu PC application mill-MEPA. Biex issir PC application hemm bzonn li jkun hemm kunsens, ikun hemm kunsens bejn hamsa u sebghin per cent tas-sidien tal-art u cioe' bhala proprjeta' tal-art li lkoll qed jaqblu flimkien sabiex din tigi sottomessa.

Ix-xhud qal li l-ahhar korrispondenza li hareg mill-ufficju tieghu f'dan ir-rigward kien fl-1 ta' Frar ta' 2012 fejn is-segretarja tieghu kienet ghal medesima volta, wara li kienet ikkonsultat mal-familja kollha ta' Gauci Borda u li effettivament il-coordinator tal-familja kollha kien certu Henry Gauci Borda, fejn ghan-nom tal-familja Gauci Borda talbu extension ohra lill-MEPA fuq il-permess PA33307 u dana peress illi l-PC application li kellha tigi sottomessa minn 2006 'il quddiem ma setghatx issir u dan ghaliex is-seventy five per cent tal-ownership tal-art ma kinux qed jaqblu flimkien li jissottomettu l-pjanti ghal dan il-ghan u dana kif effettivament kien qed jigi propost minn naha tax-xhud.

Nel frattemp huma zammew numru konsiderevoli ta’ laqghat ma’ diversi sidien fejn dawn is-sidien kienu jikkombattu mal-familjari konvenuti Gauci Borda u dan ghaliex riedu jghaddu triq pubblika f’nofs l-art taghhom u naturalment dana kien ta’ detriment ghall-familja Gauci Borda u ghalhekk ma waslux ghal seventy five per cent li hu rikjest mil-ligi. Filfatt hemm ukoll korrispondenza ma’ periti ohra f’dan ir-rigward. Il-konjugi Gauci Borda kienu gew rikjamati f’permess iehor tal-MEPA li jgib in-numru PC 35/12 u dan kien sar wara li effettivament kien baghtilhom nota li kien ittermina x-xoghol fis-sena 2012. Din l-applikazzjoni giet intavolata fit-30 ta’ Awwissu 2012 u l-familja kollha Gauci Borda kienu gew infurmati tramite ittra ufficjali formularju tal-MEPA. Dan kien sar qabel it-30 ta’ Awwissu tat-2012 u kien intbaghat lil kull membru ndividwu tal-familja taghhom.

Ix-xhud stqarr li apparti dan kollu, huma kienu qeghdin jippreparaw application li l-familja Gauci Borda kellha. F’din il-kwistjoni kien hemm diversi sidien li ffurmaw co-ownership tal-art u ghandhom ukoll applikazzjoni ffirmata minn dawn in-nies kollha li giet esebita u mmarkata bhala Dokument CSH. Ix-xhud esebixxa wkoll numru ta’ dokumenti li huma annessi kollha komplessivament immarkati bhala Dokument CSH1 li huma l-iter tal-process rigwardanti submission of MEPA ghall-application in kwistjoni u dana dwar l-applikazzjoni 333 two thousand and seven. Il-PC application kienet ghadha ma saritx minkejja li kellhom l-formularju kollu lest u ffirmat u dan peress illi l-familja Gauci Borda ma kinux waslu ma’ ftehim mal-co-owners l-ohra. Ix-xhud esebixxa wkoll numru ta’ pjanti li gew immarkati komplessivament bhala Dokument CSH2 li kienu gew sottomessi lill-familja Gauci Borda in konnessjoni ma’ din il-proposed application ta’ din il-PC application li abbazi taghha bdew jaghmlu d-diskussjoni taghhom ma’ diversi sidien u filfatt hemm diversi verzjonijiet u naturalment biex wasalu ghalihom kien hemm kunsens u diskunses fil-partijiet kollha.

Ix-xhud ipprezenta wkoll kopja tal-case file ta’ PC 35/2012 li gew mmarkati mill-Qorti bhala Dokument CSH3. L-ahhar entry f’dan ir-rigward huwa 24th April 2015 waqt li l-ewwel wahda kienet 13th August 2012. Esebixxa wkoll il-case file ta’ PA33/2007 liema case file qed jghid li l-permess ghadu in vigore ghalkemm huma gew terminati mix-xoghol. Dan id-dokument gie mmarkat bhala Dokument CSH4 u l-ahhar entry li hemm min-naha tal-periti f’dan id-dokument huwa datat l-1 ta’ Frar, 2012. L-ahhar entry li hawn f’dan il-file huwa 8th November 2013 u l-permess ghadu jghajjat lill-Perit Mariello Spiteri. Dan id-dokument gie mmarkat bhala Dokument CSH4. L-attur kompla jghid li l-kont finali taghhom ntbaghat lill-familja Gauci Borda u cioe’ ndirizzat lil Henry Gauci Borda fis-17 ta’ Ottubru 2012 meta effettivament ix-xoghol taghna kien gie terminat. Ix-xhud esebixxa kopja ta’ dan il-kont li l-Qorti mmarkat bhala Dokument CSH 5 u qal illi l-kont huwa datat 27 ta’ Marzu 2012.

It-terminazzjoni tax-xoghol taghhom kienet giet mibghuta lilhom tramite Henry Gauci Borda u dana permezz ta’ email u huma matul il-gurnata baghtulu l-kont relattiv. Dan id-dokument huwa CSH5 u b’hekk huma qed juru illi baqghu jaghtu servizz tramite dal-perjodu kollu. Meta’ johrog permess, il-permess jinghata lill-klijent. Pero’ l-permessi relattivi ghall-art in kwistjoni ghadhom ma hargux pero’ l-applikazzjonijiet ghal dawn il-permessi ghadhom in vigore. L-applikazzjoni ghadha pendenti l-MEPA ghalkemm permess definittiv ghadu ma harigx. Meta x-xhud qal li jrid ikun hemm kunsens ta’ seventy five per cent of the owners naturalment mhux tal-familja Gauci Borda, tal-ischeme tas-sit li kien hemm fi Triq il-Hareb, Ghaxaq.

Il-**Perit Mariello Spiteri** xehed in kontro-ezami nhar is-17 ta' Gunju, 2015. Huwa gie muri dokument ezebit fl-atti proprju a fol 82 u meta gie mistoqsi jekk hux minnu li l-ahhar korrispondenza mill-ufficju tieghu hargitx fl-1 ta' Frar tas-sena 2012 cahad lid an huwa minnu. Qal li ezamina l-file tieghu personali tal-ufficcju u kkonferma illi effettivament fis-27 ta' Marzu 2012 kien ircieva ittra minghand Henry Gauci Borda fejn infurmah illi huwa ma kienx aktar interessat fl-iprocessar tal-applikazzjoni tieghu. Inoltre kkonferma li effettivament fl-1 ta' Frar 2012 huma kienu baghtu ittra lill-MEPA ghan-nom tal-klijent - il-konvenut - sabiex jestendu z-zmien ghal permess. Gie muri fol 37 tal-process fejn hemm ittra ufficjali w ikkonferma li din l-ittra ufficjali giet mibghuta fuq istruzzjonijiet tieghu stess lill-avukat tieghu u li d-data in kwistjoni hija 24 ta' Marzu tas-sena 2014. Jaf illi effettivament kien hemm diffikulta' biex il-konvenut jigi notifikat.

Catherine Seisun xehdet fis-17 ta' Gunju 2015 prodotta mill-attur li kkonfermat illi a nahdem fl-ufficju tal-perit Mariello Spiteri fill-kariga ta' accounts clerk. Tiftakar li fis-27 ta' Marzu tas-sena 2012 kienu rcivew email minghand il-konvenut fejn qalilhom li ma kienx ghadu nteressat fl-iprocessar tal-applikazzjoni tieghu mal-MEPA. Ghalhekk tghid li gabret il-hinijiet kollha li kienu saru in konnessjoni max-xoghol u harget il-kont relattiv u effettivament kienet hi li harget il-kont u bghatitu lill-konvenut Gauci Borda. Pero' tghid illi nel frattemp kienet cemplet lill-konvenut diversi drabi biex tara meta kien se jissetilja dan il-kont u tghid li fil-fatt min-naha tieghu dan qatt ma qalilha li ma kienx lest li jhallas. Giet murija dokument CSH1 esebit fl-atti a fol. 48 w ikkonfermat li kienet hi li pprezentat u li ppreparat din id-dokumentazzjoni u biex ghamlet dan ikkonsultat mal-files kollha taghhom u naturalment tkellmet mal-perit fuqhom.

Semghet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw il-kawza u appuntu l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni u dan fis-seduta tas-17 ta' Gunju 2015 fejn l-istess partijiet talbu lil din il-Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-attur, il-Perit Mariello Spiteri qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma ta' sebat elef, tmien mija u erba' u ghoxrin ewro u seba' u tletin centezmu (€7,824.37) rapprezentanti din is-somma hlasijiet dovuti lilu ghal servizz professjonali moghti minnu lill-konvenut dwar '*outline application for flats, penthouses and garages at Ghaxaq*'. Illi l-konvenut in linea preliminari eccepixxa li l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini ta' l-**Artikolu 2149 (c) tal-Kapitolu 16** tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:

"*L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjonibl-egħluq ta' sentejn:*

ommissis

(ċ) l-azzjonijiet tal-avukati, prokuraturi legali, nutara, arkitetti u inġinieri ċivili, u persuni oħra li jeżerċitaw professjonijiet jew arti liberali oħra, għad-drittijiet tagħhom u għall-ispejjeż li jkunu għamlu";

Hu stabbilit fil-gurisprudenza illi min iqajjem l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju li jiddefinixxi liema terminu

preskrittiv kien japplika ghall-fatti in kawza. (Ara "**Jeremy Holland *nomine* -vs- Joseph Chetcuti**", Appell, 25 ta' Frar, 2000.) Fatti li jridu jirrizultaw mill-atti u mhux minn dawk li kellhom jew setghu ngiebu u baqghu ma tressqux;

Essenzjalment, il-kwistjoni hi wahda ta' fatt li tiddependi mill-apprezzament tal-provi. Apprezzament dan li jehtieg li jsir minn din il-Qorti. Fil-kaz in desamina l-konvenut qed ighid li effettivament kien ghadda iz-zmien preskrittiv mill-ligi sabiex l-attur setgha jintavola l-kawza odjerna u dan ghaliex jemmen li effettivament kien ghadda l-perjodu ta' sentejn.

Huwa sew konkordi f'materja ta' preskrizzjoni illi l-principji gwida huma bejn wiehed u iehor is-segwenti:

1. In linea generali, il-preskrizzjoni tista' tigi mwaqqa' billi wiehed juri illi ghal xi motiv legali dik il-preskrizzjoni eccepita mhix ammissibbli jew illi kien hemm is-sospensjoni jew l-interruzzjoni taghha jew ir-rinunzja. Ara "**Hilda Bartolo *et* -vs- Giuseppina Zammit *et***", Prim'Awla, Qorti Civili, 13 ta' Jannar, 1953;

2. L-interruzzjoni u r-rinunzja mhux l-istess haga, anke jekk sew l-interruzzjoni u sew ir-rinunzja, iridu jirizultaw b'mod car u inekwivokabbli. Skond il-gurisprudenza, l-operattivita` taghhom hi f'dan is-sens. Salv fil-kaz ta' att gudizzarju, ir-rikonoxximent ta' debitu jinterrompi l-preskrizzjoni li tkun ghadha in korso, izda jekk il-preskrizzjoni tkun gja kompjuta hi ipotizzata qaghda ta' rinunzja u mhux ta' interruzzjoni. Ara "**Joseph Bajada - vs- Alfred Naudi**", Qorti tal-Kummerc, 12 ta' Jannar 1950 u "**Maria Lourdes Brincat -vs- Giuseppe Brincat *et***", Appell Civili, 9 ta' Dicembru 1994;

3. Fil-kaz tar-rikorrenza tal-wahda jew ta' l-ohra l-indagini timplika apprezzament ta' fatti. M'ghandniex xi nghidu, il-kreditur-attur li jivvanta l-interruzzjoni jew irrinunzja jrid juri mhux biss li jezisti fatt inkompatibbli mal-volonta li wiehed javvalora ruhu mill-preskrizzjoni izda, ukoll, li dan il-fatt jimmanifesta fih, u minghajr possibbilita` ta' xi interpretazzjoni diversa, il-volonta inekwivokabbli ta' l-interruzzjoni jew tar-rinunzja. Ara "**Fibermar Company Limited -vs- Christian Camilleri**", Appell Inferjuri, 12 ta' Gunju, 2009 u "**Frank P. Borg Limited -vs- Joseph Camilleri**", Appell Superjuri, 28 ta' Mejju 2010;

4. Apparti l-kaz ta' l-interruzzjoni b'att gudizzjarju skond il-previzjoni tal-ligi fl-**Artikoli 2128 u 2130 tal-Kodici Civili**, l-interruzzjoni tista' tirrizulta minn qaghdiet ohra bhal ma huma r-rikonoxximent tad-debitu (**Artikolu 2113**) jew il-hlas akkont (Artikolu 2134). Ara ghal aktar dettal is-sentenza tal-Qorti Civili Prim'Awla in re: "**Martin Mizzi -vs- Joseph Camilleri**", 20 ta' Ottubru, 2004, abbraccjata mill-Qorti ta' l-Appell Superjuri fil-kawza fl-ismijiet "**Carmelo Abdilla *et* -vs- Frances Gloria Crockford *et***", 26 ta' Gunju, 2009;

Premessi dawn il-principji, jirrizulta ghal dawk li huma l-fatti l-aktar saljenti tal-kaz illi:

1. Illi skond ix-xhieda tal-Perit Mariello Spiteri kif ikkonfermata jew ahjar korroborata mill-accounts clerk tieghu Catherine Seisun, il-konvenut kien baghat e-mail lill-Perit attur datata 27 ta' Marzu 2012 (vide Dok CSH 5 a fol. 85) fejn kien informa lill-Perit li ma xtaqx ikompli bis-servizz professjonali tieghu.

2. Illi fl-istess Dok CSH 5 jidher li l-Perit attur kien talab lill-accounts clerk tieghu Catherine Seisun sabiex tipprepara il-kont sabiex dan jintbaghat.
3. Illi a fol. 86 tal-atti hemm kopja ta' dan il-kont li effettivament intbaghat lill-konvenut liema kont huwa datat 27 ta' Marzu 2012 u dan ghall-ammont pretiz fir-rikors promotur u cioe' fl-ammont ta' sebat elef, tmien mija u erba' u ghoxrin ewro u seba' u tletin centezmu (€7,824.37).
4. Illi jidher li l-konvenut ma hallasx dan il-kont u ghalhekk nhar l-24 ta' Marzu 2014 kienipprezenta ittra ufficcjali (li kopja taghha tinsab esebita fl-atti a fol. 37) fir-registru ta' din il-Qorti fejn talab lill-istess konvenut ihalsu dejjem din l-istess somma ta' sebat elef, tmien mija u erba' u ghoxrin ewro u seba' u tletin centezmu (€7,824.37).
5. Illi jirrizulta wkoll mill-process a fol. 29 li l-konvenut kien ircieva din l-ittra ufficcjali tant li huwa pprezenta risposta fir-registru ta' din il-Qorti nhar il-11 ta' April 2014 fejn irrespinga it-talba attrici billi qal ex admisses li *"Jichad bil-qawwa kollha li hu ghandu jhalsu xi flus ghal xoghol li ghamel".*
6. Illi ghalhekk m'hemmx dubju li din l-ittra ufficcjali kienet giet prezentata fil-perjodu preskrittiv ta' sentejn u ghalhekk in tempo fejn l-azzjoni regghet giet attivata ghal sentejn ohra li bdew jiddekorru mill-25 ta' Marzu 2014.
7. Illi cio' nonostante jidher li l-attur ta zmien sabiex forsi l-konvenut ihalsu tad-drittijiet tieghu pero' jidher li dan ma sehhx ghaliex fil-11 ta' Awwissu 2014 l-attur ipprezenta irrikors promotur odjern fejn qed jitlob li jithallas l-ammont ta' sebat elef, tmien mija u erba' u ghoxrin ewro u seba' u tletin centezmu (€7,824.37) oltre l-imghaxijiet u spejjez tal-ittra ufficcjali datata 24 ta' Marzu 2014 (vide rikors promotur a fol 1).

Konsegwentement jirrizulta li llum m' hemmx kwistjoni illi l-ittra ufficcjali imsemmija aktar 'l fuq tikkostitwixxi dak l-impediment legittimu ta' natura guridika li tissospendi l-perkors tal-perjodu preskrittiv.

Konsegwentement, l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni qed tigi michuda u l-Qorti tordna il-kontinwazzjoni tal-kawza.

< Sentenza In Parte >

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