Qorti tal-Maġistrati (Malta)

Maġistrat Dottor Simone Grech

Avviż Nru 258/2017 SG

Ruth Scicluna

Vs

Deluxe Construction Company Limited

Illum, 20 ta' Jannar 2020

Il-Qorti

Rat l-avviż ippreżentat minn Ruth Scicluna fis-7 ta' Settembru 2017, fejn talbet lil din l-Onorabbli Qorti tordna lis-soċjeta' konvenuta:

"thallas is-somma ta' sitt elef tmien mija u erbghin ewro (EUR 6,840) dovuti minnha bhala spejjez li kellha taghmel ir-rikorrenti sabiex regolarizzat l-penthouse li r-rikorrenti xtrat minghand is-socjeta' konvenuta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 21 ta' Mejju 2007. Illi stante li l-blokk ta' appartamenti u/jew penthouse ma kienux mibnija skond dak li tipprovdi l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, ir-rikorrenti ma setghetx tbiegh din il-penthouse qabel ma applikat mal-Awtortita' ta' l-Ippjanar biex tirranga dawn l-irregolaritajiet, maghmula mis-socjeta' konvenuta. Dan l-ammont huwa ghalhekk dovut ghal ispejjez li ghamlet ir-rikorrenti ghal din ir-regolarizazzjoni.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta inkluz l-ittra ufficjali numru 47/2017 liema konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni. Bl-imghax legali mill-ittra ufficjali sad-data tal-effettiv pagament."

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta pprezentata fit-3 ta' Ottubru 2017 fejn eccepiet:

1. *Preliminarjament, in-nullita' tal-azzjoni attrici stante illi r-rimedji moghtija mil-ligi ghall-kumpratur f'kuntratt ta' komprovendita ta' proprjeta' immobbli huma dawk stabbilit fl-artikolu 1390 u 1427 tal-Kodici Civili. Kif enuncjat fis-sentenza fl-ismjiet Pace Asciaq Anthony Marcel noe vs Camilleri Joseph u Salome (PAQC, PS-28/01/2004) 'minn dak rinvenut fil-Kodici Civili jirrizulta li r-rimedji miftuha lix-xerrej f'kaz ta' vendita huma essenzjalment dawk dettati mill-artikoli 1390 u 1427. Rimedji li fil-kaz ta' l-ewwel artikolu bazat fuq in-nuqqas tal-kwalita' mweghda, jakkorda lix-xerrej, fil-mument tal-konsenja ta' l-oggett mibjugh, li jaghzel jew li jirrifjuta l-haga u jitlob ukoll id-danni jew li jircievi l-haga bi prezz anqas fuq stima ta' perit. Fil-kaz tat-tieni, bazat fuq il-garanzija ghad-difetti li ma jidhrux, il-ligi wkoll tassenjalu d-dritt tal-ghazla wara r-ricezjoni ta' l-oggett, jigifieri jew li jirrecedi mill-bejgh bl-azzjoni redibitorja jew li jzomm il-haga u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti u li tirraprezenta l-valur tad-difett riskontrat bl-azzjoni proprjament imsejha estimatorja.' Fil-kaz odjern, jirrizulta bl-izjed mod car u manifest illi r-rikorrenti mhux qed tintenta tirrikorri ghal wahda minn dawn iz-zewg rimedji lilha moghtija bil-ligi izda qed titlob forma ta' rimedju – rimbors ghal spejjez inkorsi – li bil-ligi ma jezistix u ghalhekk l-azzjoni tar-rikorrenti hija monka, irritwali u nulla.*

2. *Illi sussidjarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez anke in vista tal-fatt illi l-proprjeta' immobbli mibjugha u trasferit mis-socjeta' rispondenti lir-rikorrenti, flimkien mal-blokk intier li minnu tifforma parti, kien debitament kopert b'compliance certificate mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar stess fl-14 ta' Marzu 2006, liema compliance certificate ma kienx jinhareg kieku l-imsemmija proprjeta' ma kinitx mibnija skond il-permessi necessarji mahruga mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar.*

3. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri li talvolta jistghu jkun permissibbli skond il-ligi.'*

Rat in-nota tas-soċjeta' konvenuta tas-7 ta' Mejju 2018, li permezz tagħha, ġiet eċċepita l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.

Rat is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti, hekk kif diversament ippreseduta fl-14 ta' Frar 2018, fejn ċahdet l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta.

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti hekk kif ippreseduta.

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xiehda mismugħa quddiem il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta.

Rat in-nota tas-soċjeta' intimata ppreżentata fis-7 ta' Mejju 2018 li permezz tagħha, eċċeppiet li l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili, ossia bid-dekors ta' ħames snin mid-data tal-bejgħ, mertu tal-proċeduri.

Semgħet il-provi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati rispettivament mill-partijiet.

Rat li din il-kawża hija differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Din il-kawża titratta talba tal-attriċi sabiex tiġi mħallsa l-ispejjeż li ġiet kostretta tħallas sabiex tiġi regolarizzata penthouse li kienet xtrat mingħand is-soċjeta' konvenuta ai termini ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 21 ta' Mejju 2007. Is-soċjeta' konvenuta qed tikkontesta din it-talba u qajjmet tliet eccezzjonijiet, fosthom dik tal-preskrizzjoni li ser tiġi immedjatament eżaminata.

Eċċezzjoni ta' preskrizzjoni

L-Artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili jistipola li:

> *"L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:*
>
> *.... (f) 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;"

Din il-Qorti tqies li flimkien mal-Artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jiġi allaċċat l-Artikolu 2160 tal-Kap 16, liema Artikolu ġie ntrodott bl-Att numru I tal-2017, liema att daħal fis-seħħ fit-tlettax (13) ta' Jannar 2017.

Mhuwiex biżżejjed li jiġi ppruvat id-dekors ta' ħames snin, iżda sabiex l-eċċezzjoni tal-intimat tiġi milqugħa, għandhom jiġu sodisfatti l-elementi kontenuti fl-Artikolu 2160 tal-Kap 16 li jaqra:

"(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, ma jagħtux ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa.

(2) Jekk il-ġurament jingħata mill-werrieta tal-persuna li tagħha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew minn oħrajn li l-jeddijiet tagħhom ġejjin mingħand dik il-persuna, il-preskrizzjonijiet fuq msemmija ma jkollhomx effett jekk huma ma jistqarrux li ma jafux li l-ħaġa għandha tingħata.

(3) Fil-proċeduri għall-ġbir ta' debiti li għalihom hemm referenza fil-proviso għall-artikolu 2156, meta parti tagħti ġurament li hija mhijiex debitur, din trid tagħti raġunijiet għaliex qed tqis lilha nnifisha li mhijiex debitur."

Sentenza interessanti f' dan ir-rigward, hija dik mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali, fis-16 ta' April 2019 (Rikors numru 162/2017/1JVC) fl-ismijiet fl-atti tal-ittra uffiċjali numru 162/2017, datata 28 ta' Marzu 2017, Automated Revenue Management Services Limited vs Kunsill Lokali Rabat. Din is-sentenza giet kwotata estensivament fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Settembru 2019, fl-ismijiet Joseph Said vs Nicholette Theuma (Avviż Numru 17/2019 SG). Fiha ntqal:

"F'dan ir-rigward ta' rilevanza hija s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet Bottega Del Marmista Ltd -vs- Paul Mifsud et deciza mill-Imhallef Anthony Ellul fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Jannar elfejn u tmintax (2018) fejn inghad:

'… Imbaghad fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2017 il-konvenuti xehdu li m'ghandhomx jaghtu lis-socjeta attrici (fol. 38 u 39). Pero' dan ma kienx

kaz fejn il-konvenuti nghataw il-gurament decizorju izda fejn huma xehdu minn jeddhom. Ghalhekk ma jistghux jigu applikati l-principji tal-gurament decizorju. Il-qorti zzid li bl-Att 1 tal-2017, li dahal fis-sehh fit-13 ta' Jannar, 2017, saret emenda kardinali fl-artikolu 2160 tal-Kodici Civili.

Qabel dakinhar id-disposizzjoni kienet tikkontempla l-possibilta lill-attur li jaghti l-gurament decizorju lill-konvenut:

'Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157 m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa'.

Bl-emenda li saret bl-Att 1 tal-2017 il-legislatur impona fuq il-konvenut l-obbligu li jiehu l-gurament u fin-nuqqas il-konvenut ma jkunx jista' jiehu beneficcju mill-preskrizzjonijiet qosra. Ovvjament, il-konsegwenzi legali li zviluppaw mill-gurisprudenza dwar il-gurament decizorju li ssemmew mill-ewwel qorti f'pagni 19 u 20 tas-sentenza, kienu japplikaw f'xenarju partikolari cjoe' meta l-attur jaghti l-gurament lill-konvenut. Fil-kaz in ezami l-konvenuti xehdu minn jeddhom. 'Il fatt li hi l-ligi li timponi fuq il-konvenut li jixhed biex ikun jista' jinvoka l-preskrizzjonijiet qosra, ma jbiddel xejn. Ghaldaqstant, illum irrispettivament x'jixhed il-konvenut minn jeddu meta jiehu l-gurament kontemplat fl-artikolu 2160 tal-Kodici Civili, l-attur ghandu kull dritt li jaghti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja ghall-preskrizzjoni. Din kienet wara kollox ukoll il-posizzjoni qabel l-emenda tal-artikolu 2160 tal-Kodici Civili meta l-konvenut kien jaghzel li jixhed minn jeddu.'

Qabel l-introduzzjoni tal-emendi l-posizzjoni kienet differenti fejn:

'... Jekk l-attur jaghzel il-mezz tal-gurament, u l-konvenut ikun halef skont il-ligi, l-attur ma jkunx jista' jaghzel mezz iehor, billi meta l-kreditur jitlob li jinghata lid-debitur il-gurament, dan ifisser li hu qieghed jirritjieni bhala ammissibli l-preskrizzjoni eccepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni taghha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-gurament. B'dan il-mezz huwa jkun qieghed jirrimetti ruhu fil-kuxjenza tad-debitur.' (Vincenza Vella -vs- Carmela armla Sciberras', Prim Awla, Qorti Civili deciza nhar is-16 ta' Jannar 1963).

Illi ghalhekk il-pozizzjoni tad-debitur illum inbidlet radikalment stante li issa l-posizzjoni tieghu fl-eccezzjoni tal-preskrizzjoni saret wahda attiva u dana fis-sens li huwa l-konvenut innifsu li minn jeddu u bil-gurament tieghu waqt il-kawza ghandu jikkonferma li ma huwiex debitur. Fis-sentenza P & S (C-4860) et -vs- Noel Zammit et deciza mill-Prim Awla talQorti Civili nhar is-sittax (16) ta' Frar elfejn u tmintax (2018) gew ezaminati fil-fond l-effetti tal-emendi fuq l-Artikolu 2160 u hekk inghad:

'…Li forsi ma fehmx il-Konvenut hu, li l-eccezzjoni taht artiklu 2156(f) u (d) tal-Kodici Civili ma tirnexxix ghas-semplici raguni li jkunu ghaddew hames snin. It-terminu msemmi fir-rigward tal-artikli 2156(d)u (f) talKodici Civili huwa biss wiehed u mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi din id-difiza. Dak li jiddisponi dan l-artiklu jrid ikun abbinat mal-ingredjent l-iehor kumulattiv ta' natura procedurali, li jikkommina l-artiklu 2160 (1) tal-Kodici Civili.

20. Dan l-artiklu jistabilixxi, li min irid jipprevalixxi ruhu mill-beneficcju ta' preskrizzjoni partikulari ossia brevi, ghandu (i) jixhed minn jeddu u (2) jaghti l-gurament waqt il-Kawza li ma hux debitur. L-anqas ma jista' jghid li ma jiftakarx li l-haga giet imhallsa, ghaliex dan ix-xorta ta' gurament huwa riservat ghall-eredi tad-debitur tant li fit-test tal-ligi l-kliem uzat huwa "ma jiftakrux" (ara Decizjoni fl-ismijiet Vincenzo Cauchi -vsGiovanni Scerri tal-Qorti tal-Kummerc, 28 ta' Ottubru 1955).

21. Minkejja t-tibdil fil-ligi kif fuq inghad, dawn iz-zewg formuli ta' gurament xorta baqghu sagramentali, u kull devjazzjoni minnhom ma tiswiex ai fini ta' dawn ix-xorta ta' eccezzjonijiet. Li tghid li d-dejn huwa preskritt, minghajr ma tuza t-test li trid il-ligi, ma jiswiex biex tirnexxi din ix-xorta ta' eccezzjoni. Ma hux kompitu tal-Konvenut li jasal ghall-konkluzjonijiet legali. Il-kompitu tieghu hu li jimxi skont dak li jitlob lartiklu msemmi. …'"(Vide wkoll is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali tat-8 ta' Jananr 2019 fl-ismijiet Ganni Attard vs Josephine Cachia u permezz ta' digriet tat-3 ta' Settembru 2018 ilkunjom 'Cachia' ghandu jigi jaqra 'Farrugia').

Illi minn ħarsa lejn il-provi odjerni, jirriżulta li r-rappreżentant tas-socjeta' konvenuta xehed permezz ta' l-użu tal-affidavit intavolat minn jeddu, kif ukoll in kontroeżami. Wara li l-Qorti fliet bir-reqqa dak li qal ir-rappreżentant tas-socjeta' konvenuta, minn imkien ma jirriżulta li huwa xehed li s-socjeta' konvenuta mhjiex debitriċi tal-attriċi. Huwa jispjega fid-dettal, li biegħ proprjeta' li kien ċertifikat mill-MEPA bħala *compliant* mal-pjanti u l-permessi li kien hemm dak iż-żmien, u li għalhekk, ma jħossx li għandu jiġi kkundannat iħallas ebda spejjez. Iżda huwa ma kkonfermax bil-ġurament tiegħu kif trid il-liġi, li s-socjeta' konvenuta ma hijiex debitriċi tal-attriċi.

Għaldaqstant, in vista ta' dak kollu suespost, din il-Qorti ma tqisx li l-eċċezzjoni tal-konvenuta dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tista' legalment tirnexxi u ser tgħaddi sabiex tiċħad l-istess.

Ikkunsidrat

Jifdal tiġi eżaminata t-tieni eccezzjoni dwar il-mertu fejn ġie eċċepiet li t-talbiet huma infondanti peress li l-proprjeta' immobbli mibjugħa u trasferita flimkien mal-blokk intier li minnu tifforma parti, kien kopert b' *compliance certificate* maħrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar stess fl-14 ta' Marzu 2006, liema *compliance certificate* ma kienx jinħareġ kieku l-imsemmija proprjeta' ma kinitx mibnija skont il-permessi neċessarji maħruga mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

Irriżulta li skont l-attriċi, meta ġiet biex tbiegħ din il-penthouse li akkwistat mingħand is-socjeta' konvenuta, irriżulta li l-Perit Daniel Scerri mar jispezzjona din il-penthouse, fejn mill-ewwel induna li kien hemm problema bil-proprjeta' u kellha ssir applikazzjoni mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar għal "*regularization of apartment at third floor level. Irregularities include internal height and internal yard set back.*"

Irriżulta li r-rikorrenti nefqet ammont ta' spejjeż mertu ta' din il-kawża sabiex saret din ir-regolarizzazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar. Dawn l-ispejjeż kienu jikkonsistu fi EUR 5,350 riżultanti minn Dok RS5 u rappreżentanti spejjeż mħallsa lill-Awtorita' tal-Ippjanar u fi EUR 1,633.08c, riżultanti minn Dok RS 6 u RS 7 rappreżentanti ħlasijiet magħmula lill-perit għax-xoghol li għamel. In parentesi jingħad li fit-talba tagħha, l-attriċi talbet għal-ħlas ta' EUR 6,840 u mhux EUR 6,983.08c, li jiġi t-total ta' EUR 1,633.08 u EUR 5,350.

Mill-banda l-ohra, ir-rappreżentant tas-socjeta' konvenuta xehed li huwa dejjem għamel kollox kif suppost u skont il-liġi u l-permessi approvati. Tant hu hekk, li meta tlesta x-xogħol ta' żvilupp, skont ix-xhieda tar-rappreżentant tas-socjeta' konvenuta, kif ukoll mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Oliver Magro, inħareġ il-*compliance certificate* mill-Awtorita' konċernata bir-riżultat li l-post ġie ċċertifikat li nbena skont il-pjanti u l-permess approvati. In oltre, ir-rappreżentant tas-socjeta' konvenuta xehed li applika għal stallazzjoni tad-dawl u l-ilma f'din il-binja, hekk kif ukoll irriżulta mix-xhieda tar-rappreżentanti tal-Enemalta plc u Water Services Corporation.

Il-Qorti qieset id-dokumenti li ġew esebiti u l-provi prodotti. Tqies li l-proprjeta' nbiegħħt lill-attriċi f'Mejju 2007, iżda l-*compliance certificate* li jsemmi r-rappreżentant tas-socjeta' konvenuta, inħareġ fit-22 ta' Frar 2007. Huwa minnu li skont ix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, il-binja kien inħarġilha *compliance certificate,* bil-konsegwenza li '*sa dik id-data 22 ta' Frar 2007, il-penthouse Stone Haven Triq Luqija Swieqi kienet skond il-conditions u pjanti approvati tal-permess.*'(Xhieda a fol 163 tal-process). Madanakollu, sakemm din il-proprjeta' nbiegħet lill-attriċi, kien għad fadal li jiddekorru iktar xhur, u

ċioe' sa Mejju. Kien jinkombi fuq il-konvenuta li tressaq provi li ma kienux saru xi xogħolijiet addizzjonali wara l-ħruġ ta' dan il-*compliance certificate,* ossija Frar 2007. Ai termini tal-kuntratt ta' bejgħ tal-21 ta' Mejju 2007, *'the vendor hereby declares that the immovable property herein transferred has been built according to the plans approved by the Planning Authority'.* Madanakollu, il-Qorti mhijiex sodisfatta li bil-preżentata tal-provi mressqa mill-konvenuta, din irnexxielha twassal lil din il-Qorti għal konvinċiment li l-binja kienet mibnija ai termini tal-permessi maħruġa.

L-attriċi rriskontrat dan il-fatt, peress li x'ħin ġiet biex tbiegħ din il-proprjeta u l-istess ġiet spezzjonata minn perit, dan innota l-irregolaritajiet li kien hemm u l-attriċi ġiet kostretta tieħu dawk il-miżuri biex tirregolarizza l-proprjeta' tagħha, minkejja li s-soċjeta' konvenuta kienet iddikjarat fil-kuntratt, li l-proprjeta' kienet ġiet mibnija skont il-pjanti approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

L-argument tas-soċjeta' konvenuta li hija ma tafx x' xogħolijiet għamlet l-attriċi wara li biegħet il-proprjeta', ma jreġix. Dana qed jingħad minħabba li l-*compliance certificate* nħareġ xhur qabel ma' ġiet mibjugħa din il-proprjeta' lill-attriċi, u għalhekk il-prova li ressqet is-soċjeta' konvenuta, kienet tirrisali għal żmien preċedenti għal bejgħ effettiv ta' din il-proprjeta' lill-attriċi.

Il-materja ta' bejgħ ta' beni li jkun bla permess jew mhux milqut b'permess għall-iskop tiegħu, u x'natura ta' azzjoni tista' ssir, ġiet diskussa mill-Qorti tal-Appell fil-kawża Bugeja v. Muscat deċiża fid-29 ta' Mejju, 2009, u li ġiet estenstivament iċċitata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Mejju 2014, fl-ismijiet Franco Dipasquale vs Gaetano Abela. Il-Qorti tabbraċċja l-insenjament hemm imniżel li għalih sar referenza wkoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi.

Il-Qorti sejra għalhekk, tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tas-socjeta' konvenuta, filwaqt li tilqa' t-talba tal-attriċi.

Decide

Għar-raġunijiet kif fuq esposti, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mqajjma mis-soċjeta' konvenuta. Qiegħda tiċħad it-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta, filwaqt li qed tilqa' t-talbiet attriċi, u per konsegwenza, qed tordna lis-soċjeta' konvenuta tħallas lill-attriċi s-somma ta' sitt elef, tmien mija u erbgħin Ewro (EUR 6,840) bl-imgħax legali min-notifika tal-ittra uffiċjali numru 47/2017 sad-data tal-ħlas effettiv. L-ispejjez kollha, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 47/2017, għandhom jiġu sopportati mis-soċjeta' konvenuta.

Maġistrat Dottor Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Reġistratur