MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 429/2003

Citazzjoni Nru. 429 / 03NC

Kawza fil-lista: 36

Ray u Claire konjugi Pace
Vs
SN Properties Limited u b' digriet tat-23 ta' Jannar 2004 gie kjamat fil-kawza James sive Jimmy Casha

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk:

Premess illi l-atturi akkwistaw il-fond Rayclaire House, Triq id-Deheb Fin, Qormi, minghand is-socjeta' konvenuta skond kuntratt redatt fl-atti tan-nutar Marco Farrugia tat-28 t'Ottubru 1997, hawn anness u markat Dok RP1;

Premess illi skond dan l-istess kuntratt, l-atturi akkwistaw il-fond de quo fl-istat ta’ gebel u saqaf versu l-prezz ta’ tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000);

Premess illi skond l-istess kuntratt, is-socjeta’ konvenuta intrabtet illi tezegwixxi xi xogholijiet ta’ kompletar fl-istess fond ghall-prezz ta’ hamest elef u erba’ mitt lira (Lm5,400);

Premess illi l-atturi hallsu in toto lis-socjeta’ konvenuta kemm il-prezz ta’ l-akkwist tal-fond u wkoll il-prezz ta’ l-appalt ta ’kompletar ta’ l-istess fond;

Premess illi fil-fond de quo bdew johorgu hsarat u lanjanzi strutturali u kif ukoll fix-xoghol ezegwit mis-socjeta’ attrici jew persuni imqabbda minnha, fuq ordni ta’ l-atturi;

Premess illi dawn il-hsarat u lanjanzi su riferiti gew identifikati mill-perit arkitett Edwin Mintoff, skond rapport tat-8 ta’ Frar 2003 hawn anness u markat Dok RP2;

Premess illi minhabba dawn il-lanjanzi u hsarat l-atturi qed isofru u ghad iridu jsofru danni ingenti;

Premess illi minkejja li giet interpellata diversi drabi mill-atturi sabiex tezegwixxi x-xogholijiet rakkomandati mill-Perit Mintoff is-socjeta’ konvenuta baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk is-socjeta’ konvenuta il-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara lis-socjeta’ konvenuta responsabbli ghal-lanjanzi, hsarat u danni strutturali fil-fond Rayclaire, Triq id-Deheb Fin Qormi kif ukoll responsabbli ghal-lanjanzi, hsarat u danni fix-xoghol li l-istess socjeta’ konvenuta ezegwit hi jew terzi persuni imqabbda minnha fil-fond de quo, kif iccertifika l-Perit Edwin Mintoff fir-rapport tieghu su riferit bhala Dok RP2;

2. Tiddikjara lis-socjeta' konvenuta responsabbli ghad-danni ingenti kagunati mil-lanjanzi u hsarat su riferit versu l-atturi;

3. Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tezegwixxi dawk ix-xogholijiet riparatorji necessarji fil-fond Rayclaire, Triq id-Deheb Fin Qormi, u dan okkorrendo taht l-opera ta' perit nominat;

4. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas li s-socjeta' attrici tezegwixxi dawk ix-xogholijiet li din l-Onorabbli Qorti tordnalha li taghmel, jezegwixxu l-istess xogholijiet huma stess a spejjez tas-socjeta' attrici;

5. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi dik is-somma li tkun talvolta likwidata bhala d-danni sofferti mill-atturi kawza tal-lanjanzi u hsarat su riferiti okkorrendo bl-opera ta' l-istess perit nominand f'kaz li x-xogholijiet riparatorji ma jkunux jistghu isiru.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra legali ta' l-4 t'April 2003 u bl-imghaxijiet legali kontra s-socjeta' konvenuta minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta-socjeta' konvenuta SN Properties Limited li biha eccepiet:

1. Illi, in linea preliminari, is-socjeta' eccipjenti tecepixxi illi kemm mill-premessi kif ukoll mit-talbiet l-azzjoni hekk kif promossa mill-atturi m'hix wahda cara u per konsegwenza hija irrita u nulla. Dan f'kaz illi l-atturi jinghataw l-opportunita' minn din il-Qorti li jiccaraw il-posizzjoni taghhom, is-socjeta' eccipjenti qieghda tirriserva minn issa illi tecepixxi ulterjorment.

2. Illi, in linea preliminari u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti tecepixxi illi l-azzjoni promossa hija ormai preskritta ai termini ta' l-Artikoli 2156 u/jew 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi s-socjeta' eccipjenti tecepixxi illi l-pretensjonijiet ta' l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-

socjeta’ eccipjenti ma ikkagunat l-ebda danni lill-atturi u ghalhekk m’hix risponsabbli ghall-ebda ghall-hlas ta’ danni.

4. Illi s-socjeta’ eccipjenti tecepixxi illi l-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xoghol fl-imsemmi fond sar skond is-sengha u l-arti.

5. Illi, se mai u fl-aghar ipotesi, anki jekk ix-xoghol res fl-imsemmi fond ma kienx skond is-sengha u l-arti dan ma tahtix ghalih is-socjeta’ eccipjenti izda l-kuntrattur imqabbad minnha, certa James sive Jimmy Casha, u ghalhekk dan ghandu jigi ikkjamat fil-kawza odjerna.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza James sive Jimmy Casha li biha eccepixxa:

Illi preliminarjament l-azzjoni hija preskritta ai termini ta’l-Artikoli 2153 u/jew 2156 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Illi l-pretensjonijiet ta’ l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi l-kjamat in kawza ma kkaguna l-ebda danni lill-atturi u ghaldaqstant m’hux responsabbli ghall-ebda hlas;

Illi se mai hemm xi hsarat, dawn ma kellhomx x’jaqsmu max-xoghol li ghamel il-kjamat;

Illi x-xoghol li sar minnu fuq struzzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta, sar skond is-sengha u l-arti.

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tat-2 ta’ Gunju 2004 li permezz tieghu s-socjeta’ konvenuta u l-kjamat fil-kawza ddikjaraw u precizaw li in kwantu ghall-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2156 huma kienu qed jibbazaw l-eccezzjoni taghhom fuq is-sub iniciz [f] tal-istess Artikolu;[1]

[1] Fol.30

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tat-23 ta' Jannar 2004 li permezz tieghu l-atturi ddikjaraw li b' referenza ghall-ewwel eccezzjoni, li "l-azzjoni odjerna hija kawza ghad-danni u esekuzzjoni ta' xogholijiet". Konsegwentement l-ewwel eccezzjoni giet irtirata mis-socjeta' konvenuta;[2]

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Illi dan il-gudizzju huwa limitata ghall-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni sollevati minn naha tas-socjeta' konvenuta u mill-kjamat fil-kawza, bazati fuq id-dispost tal-Artikoli 2153 u 2156[f] li jikkontemplaw, rispettivament, il-preskrizzjoni bijennali ghal azzjonijiet ghad-danni mhux derivanti minn reat kriminali, u l-prekrizzjoni kwinkwennali ghall "azzjonijiet ghal-hlas ta' kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skond il-ligi jew ligijiet ohra, that preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku."

Illi mill-provi jirrizulta li permezz ta' kuntratt ta' "self u bejgh"[3] datat 28 ta' Ottubru 1997 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia l-atturi kienu <u>xtraw</u> u akkwistaw minghand is-socjeta' konvenuta il-fond "Rayclaire House" ["markat bin-numru mhux ufficjali disgha"] Triq id-deheb f' Hal Qormi flimkien mal-garage hemm indikat versu l-prezz komplessiv ta' Lm15,000. Fl-istess kuntratt gie dikjarat li "il-beni deskritti huma fl-istat gebel u saqaf."

Fl-istess kuntratt gie konvenut wkoll li "il-vendituri nomine" [ghas-socjeta' konvenuta] obbligaw ruhhom li a spejjez taghhom jaghmlu <u>xoghol marginali</u> fil-fond in kwisjtoni, u senjatament "il-kontrabejt u jlestu il-parapett bil-gebel."

---

[2] Fol.23
[3] Dok.RP1 – fol.5 *et seq.*

Illi sussegwentement l-atturi lmentaw minhabba li fil-fond de quo rriskontraw hsarat konsistenti f' numru sotanzjali ta' konsenturi li zviluppaw kemm fil-hitna kif ukoll fis-saqaf tal-fond de quo; kif deskritt aktar dettaljatament fic-certifikat[4] tal-Perit Grech, unit mac-citazzjoni u datat 8 ta' Frar 2003.

Illi l-atturi josostnu li dawn il-hsarat huma rizultat ta' xoghol esegwit hazin fil-fond, u li rizultat taghhom huma "qed isofru u ghadhom isofru danni ingenti"; u ghalhekk jidher li l-ilment u l-pretensjoni ta' l-atturi hija diretta ghar-risarciment tad-danni derivanti minn nuqqas kontrattwali da parti tas-socjeta' konvenuta, liema azzjoni hija soggetta ghall-preskrizzjoni kwinkwennali kontemplata fl-Artikolu 2156[f] tal-Kodici Civili. "Trattandosi di un' azione per danni derivanti dall' inadempimento di una obbligazione contrattwali non e' applicabile la disposizione dell' artikolu 1917 dell' Ordinanza VII del 1868, che e' applicabile solo ai danni risultanti da dolo o colpa extra contrattuale ovvero Aquiliana, ma e'invece applicabile la prescrizione qwinquennale che regola gli effetti del contratto" [*Vol.XIX.III.106*]. Tal-istess fehma d-decizjonijiet a Vol.XXIX.I.1340; Vol.XXVI.I.54.[*citati fil-kawza: PA.(PS) Donald Manche' noe vs Joseph Said 28.05.2003*]

Illi mill-provi jirrizulta pacifku li, filwaqt li l-kuntratt ta' kompravendita sar fit-28 ta' Ottubru 1997, ic-citazzjoni odjerna giet prezentata fit-2 ta' Mejju 2003. Fil-frattemp svolgiet is-segwenti stampa tal-fatti. Meta l-atturi xtraw il-fond dawna ma marrux jabitaw fih mal-ewwel peress li kien baqa' jsir xoghol li kien necessarju sabiex il-fond ikun abitabbli. Di fatti l-atturi jsostnu, u ressqu provi dokumentali in sostenn, li huma dahhlu fil-fond f' Jannar tas-sena 1999. Il-Qorti tosserva li f' dan ir-rigward it-tesi ta' l-attur issib konfort fil-fatt li kif jirrizulta mill-istess att pubbliku, il-fond de quo fid-data tax-xiri fit-28 ta' Ottubru 1997 kien gebel u saqaf; u hija ferm verosimili li dawn

[4] Dok.RP2 – fol.11

damu circa sena u tlett xhur biex jirrenduh abitabbli u jmorru joqghodu fih. L-attur spjega li inizjalment huwa beda jinnota konsenturi fil-fond, izda stante li kien sar xoghol fuq l-appogg, deherli li din kienet haga normali rizultat tas-serhan tal-bini izviluppaw konsenturi irqaq [hairline cracks] fil-hitan.

L-atturi jsostnu li sussegwentement din il-hsara bdiet tidher qed tizdied u xi tlett gimghat qabel il-laqgha li kellha ssir fit-8 ta' Frar 2003 fuq il-post bejn il-Perit tieghu u l-konvenuti, inkluz il-kjamat fil-kawza, l-attur fuq struzzjonijiet tal-perit tieghu kixef mit-tikhil il-postijet fejn kien hemm il-konsenturi u kien f' dan iz-zmien li giet riskontrata l-estensjoni tal-hsara li wasslet lill-perit Grech jirredigi c-certifikat suriferit.

Illi rrizulta ukoll mix-xhieda ta' George Portelli, Direttur tas-socjeta' konvenuta, li waqt l-imsemmija laqa' meta dana ra l-ilmenti ta' l-atturi huwa accetta li jaghmel ix-xoghol rimedjali. Fi kliemu: ".. Il-perit wara li ra l-affarijiet qal x' ghandu jsir, jiena dort fuq il-bennej u ghidtlu biex jaghmel dak li qal il-perit."[5] Il-bennej minn naha tieghu rrifjuta li jaghmel dawn ix-xogholijiet jekk ma kienx ser jithallas; u stante li hadd ma ried ihallsu, kellha ssir il-kawza odjerna.

Il-Qorti, wara ezami tal-provi in propositu, hija propensa li taccetta bhala veritiera l-versjoni tal-fatti kif esposta mill-atturi, u li ma gietx kontradetta minn naha tal-konvenuti u cioe' li l-atturi u l-perit tieghu ndunaw bl-entita' tal-hsara tlett gimghat qabel il-laqgha tat-8 ta' Frar 2003. Qabel dak iz-zmien l-attur kien qed jinnota diversi konsenturi li pero' ma dehrux gravi stante li kienu moghttijin bil-kisi, u gew meqjusin minnu bhala normali. Izda fi Frar 2003 waqghet dabra mis-saqaf u mill-hajt li wasslet sabiex l-attur fuq struzzjonijiet tal-perit tieghu inaddaf il-parti fejn kien hemm il-konsenturi u tissejjah il-laqgha.

In propositu huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

[5] Fol.31

[1] li, ghalkemm jirrizulta car li t-transazzjoni li sehhet bejn l-atturi u s-socjeta' konvenuta kienet wahda ta' kompravendita, b' xoghol marginali jigi kompletat ftit taz-zmien wara l-kuntratt, l-atturi ma pprocedewx fit-termini tal-Artikoli 1424 et sequitur tal-Kodici Civili li jittratta l-kaz ta' difetti mohbija f' kaz ta' bejgh, izda minflok, ipprocedew a bazi tal-principji generali li jikkontemplaw l-azzjoni ghal danni rizultanti minn inadempjenza kontrattwali.

Illi l-import legali ta' dan huwa li, filwaqt li fil-kaz ta' difetti latenti japplikaw ir-regoli u r-rimedji specifi indikati fl-Artikoli rilevanti, fil-kaz ta' danni rizultanti minn inadempjenza kontrattwali japplikaw ir-regoli generali tal-preskrizzjoni.

Jigi spjegat ulterjorment li, filwaqt li skond l-Artikolu 1431[2] il-perijodu preskrittiv jibda jiddekorri mid-data li fiha l-kompratur seta' jiskopri d-difett latenti, fil-kaz tal-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2156[f] il-perijodu preskrittiv jibda jiddekorri, mhux minn meta l-appaltant sar jaf jew induna bix-xoghol hazin, izda <u>mill-mument li avvera ruhu l-fatt illecitu</u> li pprovoka d-danni, u ghalhekk mid-data tal-esekuzzjoni tax-xoghol. ".. ghaliex ghandu jkun manifest li l-vjolazzjoni ta' dritt kien fatt storiku li jezisti ndependentement minn jekk id-danneggjat ikunx jew le konsapevoli tad-danni li tali fatt illecitu kien jarrekalu." Inoltre, *il principio contra non valentem agire non currit prescriptio* "si riferisce agli ostakoli legali che impediscono al propretario ed al creditore di agire, e non gia' ancora all' ignoranza dei proprii diritti" [*Vol.XXIV.I.388*]. Injoranza li trid tinftiehem fis-sens ta' non konsapevolezza [*App.S.Joseph Cassar vs George Pace –[2000] Vol.LXXXIV.II.1162*].

Ferm il-premess, fil-kaz prezenti l-perijodu preskrittiv kellu jibda jiddekorri mhux minn meta l-attur induna bil-gravita' tad-difett, lanqas minn meta sar il-kuntratt relattiv, izda minn meta saret l-esekuzzjoni tax-xoghol koncernat da parti tal-kjamat fil-kawza, u cioe' fis-sajf tas-sena 1997 qabel il-kuntratt li sar fit-28 ta' Ottubru 1997. Kien f' dan iz-zmien li sehh il-fatt illecitu li wassal sabiex jigu kaggjonati d-danni lill-atturi; u allura huwa minn dan iz-

zmien li beda jiddekorri l-perijodu preskrittiv li wassal ghall-kompiment tal-preskrizzjoni fis-sajf tas-sajf tas-sena 2002, stante t-traskors mhux interrot tal-perijodu preskrittiv kwinkwennali.

Ghalhekk il-perijodu preskrittiv lahaq ghadda sew qabel ma giet prezentata id-domanda gudizzjarja, u l-preksrizzjoni kwinkwennali giet kompita fis-sajf tas-sena 2002.

[2] It-tieni punt li jehtieg li jigi ezaminat huwa l-import legali tad-diskors li qal George Portelli lill-bennej kjamat fil-kawza fl-okkazjoni tal-laqgha tat-8 ta' Frar 2003, meta ra l-hsara de quo. Huwa qal "Il-perit, wara li ra l-affarijiet , qal x' ghandu jsir. Jiena dort fuq il-bennej u ghidtlu biex jaghmel dak li qal il-perit. Il-bennej spjegali li huwa kien lest li jaghmel dawn ix-xogholijiet izda ried jithallas taghhom ulterjorment. Jiena ghidtlu li x-xoghol kien diga' thallas tieghu, u ghalhekk jiena ma ridtx inhallsu ghal dan ix-xoghol rimedjali"[6]

Jidher li l-atturi jikkontendu li dan id-diskors jekwivali ghal interruzzjoni tal-preskrizzjoni. Il-Qorti tikkondividi s-sottomissjoni tal-atturi li b' dan id-diskors George Portelli, ghan-nom tas-socjeta' konvenuta, "<u>gharaf il-jedd </u>[ta' l-atturi]"[7] Huwa, wara li kkonstata l-hsara, rrikonoxxa l-jedd ta' l-attur li jsir ix-xoghol rimedjali da parti tal-konvenuta, tant li huwa, dak il-hin stess waqt il-laqgha, ta inkarigu lill-bennej sabiex jaghmel dawn ix-xogholijiet. Dan il-komportament ut sic da parti tal-imsemmi George Portelli jikkostitwixxi rikonoxximent tad-dritt ta' l-atturi li jesigu r-riparazzjoni tal-hsara u ghalhekk jopera bhala rinunzja cara u univoka da parti tieghu tal-preskrizzjoni gja kompita; u l-fatt li x-xoghol ma sarx minhabba kwistjoni li hu kellu mal-bennej tieghu rigwardanti l-hlas ta' l-ispejjez, la jimmilitax u lanqas idghajjef din il-konkluzjoni, stante li r-rinunzja sehhet appena Geroge Portelli <u>gharaf il-jedd ta' l-attur</u>. Dak li sehh bejn Portelli u l-bennej huwa estraneu ghar-rapport bejnu u bejn l-atturi.

[6] Fol.31-31
[7] Art.2133

Ghaldaqstant l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kemm dik kwinkwennali u kif ukoll dik bijennali, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt: fil-fatt ghax mill-provi rrizulta li George Portelli rrinunzja ghall-preskrizzjoni gja' kompita, u fid-dritt ghax-tali rinunzja timporta d-dikorriment mill-gdid tal-perijodu preskrittiv li ma lahaqx rega' skada sad-data tal-prezentata tac-citazzjoni odjerna.

Fir-rigward tal-bennej kjamat fil-kawza, il-Qorti tosserva li l-posizzjoni fattwali u legali hija diversa. Mill-provi ma rrizultax li dana accetta r-responsabbilita' ghal-hsarat fix-xogholijiet maghmula minnu, tant li huwa <u>rrifjuta li jaghmel ix-xogholijiet rimedjali gja la darba ma kienx ser jithallas taghhom</u>, liema rifjut huwa rrikonciljabbli mat-tezi tar-rinunzja; ghax hu assodat fil-gurisprudenza li r-rikonoxximent tad-debitu biex ikun kapaci jinterrompi d-dekors tal-perijodu preskrittiv jew jopera bhala rinunzja ghal preskrizzjoni kompita, dan irid ikun wiehed car u univoku u d-dubju serju ghandu jmur kontra r-rinunzja tad-dritt [*vide ad exemplum App.Inf. [JSP] Silvio Frendo vs Andrew Faenza [2000] Vol.LXXXIV.II.1517*]. Zgur li ma jistax validament jinghad li bil-komportament tieghu l-kjamat in kawza li jirrifjuta li jaghmel ix-xogholijiet rimedjali minghajr hlas, accetta r-responsabbilita' jew parti minnha ghall-hsarat lamentati mill-atturi.

Ghaldaqstant l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali sollevata mill-kjamat in kawza hija sostenibbli fil-fatt u fid-dritt u timmerita li tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi [1] tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza in kwantu bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 2156[f] tal-Kodici Civli, u konsegwentement tichad it-talbiet attrici fil-konfront tieghu, bl-ispejjez; [2] tichad it-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuta, u fil-konfront taghha tordna l-prosegwiment tas-smigh tal-kawza.

< Sentenza In Parte >

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