MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2013

Avviz Numru. 319/2012

Max Castagna (Development) Limited [C13605]

vs

Henry Camenzuli

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promotur tas-socjeta’ attrici pprezentat fir-Registru ta’ din il-Qorti nhar l-24 ta’ Settembru 2012 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill- konvenut ihallasha s-somma komplessiva ta’ erbat elef, tmien mija u tmienja u tletin ewro (€4,838), inkluza Taxxa fuq il-Valur Mizjud, rapprezentanti din is-somma danni sofferti mill-istess socjeta’ attrici in segwitu ghal hsarat gewwa il-fond fl-indirizz Flat 1, Numru 200, Triq is-Salini, Marsascala u liema hsarat gew kkagunati mill-konvenut in segwitu ghal xoghol maghmul minnu fuq struzzjonijiet tas-socjeta’ attrici u liema xoghol ma kienx skont is-sengha u l-arti.

Bl-ispejjez u bl-imghax fuq l-ammont dovut mid-data illi tali ammonti sar hekk dovut sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut illi huwa ingunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenut Henry Camenzuli pprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti fit-23 ta' Ottubru 2012 fejn eccepixxa:

1. "Illi t-talba hija preskritta ai termini tal-Ligi in partikolari l-artiklu 2153 tal-Kap 16 stante li x-xogholijiet tlestew f'Mejju 2010.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet rikorrenti huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza stante illi l-esponenti ghamel ix-xoghol skond is-sengha u l-arti."

Il-konvenut Henry Camenzuli xehed fis-16 ta' Jannar 2013 fejn iddikjara li huwa jahdem bhala *tile layer*. Huwa jiftakar li kien gie mqabbad minn Max Castagna biex jaghmel xi xoghol gewwa l-font Flat 1, 200, Triq is-Salini, Marsaskala u dan billi kellu jqieghed xi madum. Dan ix-xoghol huwa bdieh fix-xahar ta' Gunju 2010 u spiccah fl-ahhar ta' Lulju tal-istess sena. Mistoqsi jekk harigx xi invoice lis-sur Castagna qal li hareg invoice u thallas. Sussegwentament gie mqabbad jaghmel xi xoghol gol-penthouse tal-istess appartamenti, pero' ta' dak ix-xoghol ghadu ma thallasx, u huwa fil-fatt kien prezenta ittra ufficcjali sabiex jithallas ta' dak li kellu jiehu minn ghandu.

Sussugwentament hareg mandat fuq it-talba tieghu u dan fis-sena April 2012. Huwa spjega li in segwitu kien ghamel il-maltemp, kien dahal xi ilma u kien sfronda xi madum fil-flat number 1 u dan kien f'Novembru tal-2010 stess. Lilu qatt ma ghamillu xi mandat jew ittra ufficjali dwar ix-xoghol li ghamillu fil-flat number 1. Dejjem kien jghid lill-konvenut li issa jkellmu u biex jaghtih ftit cans. Il-konvenut stqarr li fil-fatt ghandu jiehu minn ghandu ftit aktar minn elf ewro (€1,000).

Huwa spjega li f'Settembru 2012 huwa rcieva mandat minghand l-attur fl-ammont ta' €4,838 in konnessjoni mal-

kawza odjerna. Il-konvenut hareg il-mandat tieghu f'April. Mil-Lulju tas-sena 2010 sakemm huwa pprezenta l-mandat tieghu fi Frar 2011 qatt ma rcieva l-ebda lment minghand l-attur. L-ewwel darba li huwa gie mitlub ihallsu in konnesjoni max-xoghol li sar fil-flat number 1, kien f'Settembru 2012 u ircieva l-kawza odjerna minghajr l-ebda pre avviz. Huwa kkonferma li t-tqieghid tal-madum fil-flat 1 ghamlu huwa stess, u kkonferma li x-xoghol lestieh fl-ahhar ta' Lulju 2010. Huwa tenna li l-booking kien f'Mejju. Ix-xoghol beda f'Gunju u spicca fl-Lulju. Huwa gie nfurmat li kien sfronda xi madum f'Novembru 2010. Il-konvenut sostna li huwa kien gie infurmat malli sfronda.

Max Castagna xehed fit-13 ta' Frar 2013 fejn iddikjara li huwa jokkupa l-kariga ta' direttur tas-socjeta' attrici, Max Castagna Development Ltd. Il-kumpanija attrici zviluppat il-font 200, Flat 1, Triq is-Salini, Marsaskala, tramite diversi bennejja li qabdet l-istess socjeta'. Huwa spjega li huma qabbdu lill-konvenut Henry Camenzuli biex jaghmel it-tqeghid tal-madum. Ix-xhud qal li Flat 1 gie mibjugh lil certu Martin Scicluna u l-mara tieghu xi sentejn u nofs ilu. Mistoqsi jekk huwa qabbadx lill-konvenut sabiex jaghti servizz biss mano d'opera, wiegeb li flimkien mal-mano d'opera huwa kellu jipprovdi l-materjal li jitpogga taht il-madum mhux it-torba.

Huwa jiftakar li Martin Scicluna kien mar ikellmu u kien ecitat hafna ghax kien cedielu l-madum tal-appartament li kien xtara minghand ix-xhud stess. Naturalment ix-xhud serrahlu mohhu ghax jekk kien hemm xi hsara hu kien ser jirrangalu kollox. Fil-fatt mar fl-appartament tieghu u nnota li verament hafna mill-madum kien nizel. Ix-xhud cempel lill-Perit Colin Zammit biex jgharrfu b'dak li kien gara u qallu biex meta jkun komdu jmur biex jara dak li kien gara hu stess u talbu biex jaghmel rapport relattiv. Il-perit fil-fatt ghamel ir-rapport. Ix-xhud tenna li hu anke qal lil Henry Camenzuli biex ikun prezenti waqt li ssir din l-ispezzjoni. Pero' mhux cert jekk kienx prezenti meta mar il-perit izda jaf li Henry Camenzuli ra dak li sussugwentament kien gara.

Mistoqsi meta grat din il-hsara wiegeb li dan jirrizulta mid-data tar-rapport tal-perit ghax kienet grat ftit qabel. Huwa esebixxa kopja tac-certifikat rilaxxat mill-perit liema dokument gie mmarkat mill-Qorti bhala dokument CZ. Ghalhekk ix-xhud haseb li l-hsara fil-madum saret ghal habta ta' Ottubru 2010. Huwa ddikjara li s-sid tal-appartament Martin Scicluna kien cempillu malli innota l-hsara relattiva u huwa cempel minnufih lill-perit u lil Camenzuli wara li kien gie mgharraf b'dak li gara mill-istess Martin Scicluna.

Ix-xhud in kontro-ezami stqarr illi meta hargu dawn il-hsarat huwa ma kienx is-sid tal-flat. Naturalment lil Martin Scicluna huwa hallsu tal-hsarat li kellu. Huwa minnu li s-sur Camenzuli gab il-madum, l-ghan kien li kif timxi fuq dan il-madum ma jisfrondax. Huwa kkonferma li t-torba provdiha huwa stess. Ir-ramel u s-siment li jitpogga taht il-madum ghamlu naturalment il-konvenut. Ix-xhud ma jafx min ezattament gab is-siment pero' zgur li ma kienx hu. Jista' jkun li effettivament is-siment gabu Martin. Il-hsara fil-flat pero' hallas ghaliha x-xhud u hallas is-somma ta' €4,838.

Martin Nicholas Scicluna xehed fit-18 ta' Marzu 2013 fejn ikkonferma li l-font Flat 1, 200, Triq is-Salini, Marsascala hija propjeta' tieghu u kien xtrah minghand Max Castagna (Developments) Ltd f'Ottubru ta' sentejn ilu. Huwa ftakar li appena xtara l-flat in kwistjoni huwa kien mar fil-post u sab li fil-kuritur ceda l-madum u beda jtaptap u niezel l-isfel. Sussegwentament mhux talli ceda z-zewg madumiet izda ceda l-kuritur u z-zewgt ikmamar tas-sodda, li kienu mibnija fuq il-parti ta' wara tal-font. Huwa malli ra hekk mar ikellem lil Max Castagna minnufih. Dawn il-hsarat huwa innutahom fl-istess zmien ta' meta ghamlu l-kuntratt. Huwa mhux cert dwar id-dati tal-kuntratt pero' jaf li l-hsarat innutahom fl-istess zminijiet meta sar il-kuntratt u cioe' f'Ottubru.

Il-Perit Colin Zammit xehed fl-10 ta' April 2013 fejn gie muri r-rapport esebit fl-atti a fol 17 tal-process u qal li dan gie mahrug minnu u kkonferma l-kontenut tieghu. Huwa ftakar illi kien ghamel *in site inspection* circa f'Novembru

2010. Huwa kien gie mitlub mill-klijent tieghu li kien qed jizviluppa din il-blokka certu Max Castagna. Is-Sur Castagna kien cempel lix-xhud u qallu jekk setghax imur jaghmel spezzjoni peress li kien hemm allegazzjoni li parti mill-pedament ta' dan l-appartament kellu l-madum qed jiccaqlaq. Mistoqsi jekk effettivament is-Sur Castagna kienx qallu meta kienet saret din il-hsara, wiegeb li ma kienx qallu pero', huwa ma jafx ezattament meta mar jaghmel l-inspection pero' jaf li kienet kwistjoni ta' xhur meta kien lesta l-bini.

Mistoqsi kif effettivament spicca l-madum jiccaqlaq, qal li kien hemm zewg ragunijiet principalment, jista' jkun li fil-fatt kien hemm combination tat-tnejn li huma. Wahda minnhom kienet li flok is-sitt pulzieri torba taht il-madum, kien hemm hafna iktar. Huwa nnota wkoll li fil-bitha kien hemm planter li kienet ghadha mhix ittajljata ghalhekk setgha dahal l-ilma minnha. U dan specjalment in vista tal-fatt li meta kien mar f'Ottubru kien hemm xita qawwija, u ghalhekk dawn kienu zewg fatturi possibbli.

Semghet lill-partijiet jittrattaw il-kawza seduta stante nhar is-6 ta' Mejju 2013 meta l-istess partijiet awtorizzaw il-Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha fuq l-eccezzjoni preliminari dwar il-preskrizzjoni ai termini tal-**artikolu 2153 tal-Kapitolu 16** tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat.

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 gjaladarba l-eccezzjoni giet sollevata f' dan l-istadju u mhux ukoll quddiem it-Tribunal adit;

Illi kif tajjeb osserva l-avukat difensur tas-socjeta' attrici meta ghamel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appelli Sede Inferjuri fl-ismijiet '**<u>Ignatius Busuttil vs Water Services Corporation</u>',** deciza fit-12 ta' Jannar 2005 fejn gie ritenut li:

"*Huwa principju maghruf f'materja ta' preskrizzjoni illi t-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt ghar-rizarciment tal-hsara minhabba fatt illecitu jiddekorri mill-mument li fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament u ssir oggettivament percepibbli u maghruf. Ghall-attur dan il-mument kien l-24 ta' Novembru 2000 u l-Qorti ma tistax tigbed kongetturi illi dan seta' kien f' xi data anterjuri u bil-fors 'l hinn mis-sentejn li ssemmi l-ligi fl-artikolu specifiku. Ghal kull buon fini l-Qorti tqis li hi proprju l-imsemmija data (24 ta' Novembru 2000) li fiha twieldet l-obbligazzjoni li ssemmi d-duttrina (ara* ***Laurent*** *"Principii di Diritto Civile", Vol. XXXII para 16), u li jrid bhala bidu ta' tluq taz-zmien preskrittiv l-Artikolu 2137, Kodici Civili. Ara b' ezemplari ta' dan il-principju decizjonijiet a* ***Vol. XXVIII P I p 726; Vol. XXIX P II p 103; Vol. XXXVI P II p 509*** *u* ***Vol. XXXVII P I p 622****, fost bosta ohrajn.*"

L**-artikolu 2153 tal-Kodici Civili** jghid li:

"L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn".

Dan l-artikolu li precedentement kien l-**artikolu 2258** jirrigwarda danni derivanti minn htija jew "culpa" extra kontrattwali kif imsejha komunement "*Culpa Aquiliana*".

Din hija applikabbli ghal danni li jitnisslu minn delitti fis-sens civili u kwazi delitti.

Skond il-gurisprudenza taghna din il-preskrizzjoni tibda tghaddi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu u minnha jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih.

Fis-sentenza fl-ismijiet '**Mary Xuereb vs Nutar Emanuel Agius'** deciza fil-31 ta' Ottubru 1959 moghtija minn din il-Qorti kif diversament preseduta (Imh. Dr. A. V. Camilleri) XLIII-II- 789, il-Qorti rriteniet illi dawn id-danni li talvolta jistghu jigu reklamati a tenur ta' l-**artikolu 2153 tal-Kap 16** ghandhom ikunu danni li jirrizultaw minn htija ossia kolpa extra-kontrattwali u hu mehtieg li l-vjolazzjoni ma jkollhiex ebda rapport dirett mal-kuntratt pre-ezistenti.

Fis-sentenza msemmija inghad:

"Illi skond il-gurisprudenza taghna, l-artikolu nvokat u l-preskrizzjoni opposta msemmija fih jirrigwardaw Danni derivanti minn htija jew "culpa" extra-kontrattwali, jew, kif tissejjah komunement, "Culpa Aquiliana". Fi kliem iehor, hija applikabbli ghad-danni li jitnisslu minn delitti fis-sens civili u kwazi-delitti" (ara Appell "**J. Camilleri vs Dr. Frendo**", 22 ta' Frar 1889; Vol. XII, pag. 144: Kummerc "**Calafato vs Muscat**", 5 ta' Frar 1893; Vol. XV pag. 44; P.A. Civili "**Similiana vs Fenech**", 14 ta' Frar 1900, Vol.XVII, p. 180; Appell "**Scicluna vs Trany**", 22 ta' Gunju 1900, Vol. XVI, P.I. pag. 151; Kummerc "**Attard vs Zerafa**", 24 ta' April 1906, Vol. XIX-III-106; Appell "**Dr. Buhagiar vs De Nicola**", 30 ta' Jannar 1911, Vol. XXI-I-529; Appell "**Dr. Galea Naudi vs Zammit**", 9 ta' Marzu 1925, Vol. XXVI-I-54; P.A. Civili "**Vella vs Fenech**", 7 ta' Dicembru 1927, Vol. XXVI-II-515; Appell "**Tonna vs Smith**", 7 ta' Novembru 1932, Vol. XXVIIII-I-726; u ohrajn);

Illi jinghad ukoll li tant id-dottrina kemm il-gurisprudenza lokali stabbilew li din il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih (ara Appell 30 ta' Mejju 1952, "Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle McCance", Vol. XXXVI-I-133; Appell 22 ta' Gunju 1900, "**Scicluna nomine vs Trany nomine et**" fuq citata; Kummerc 31 ta' Jannar 1935, "**Michele Mifsud vs Eugenia Buhagiar**", Vol. XXIX-III-92; Pugliese, Parte II,La Prescrizione Estintiva, para. 63; Laurent, Dto.Civile, Vol. XXXII, para. 15; Baudry, Vol. XXVIII, Prescrizione,

para. 380)P" Ara wkoll f'dan is-sens '**Maltacom p.l.c. vs Alfred Mizzi et**', LFS, 1/6/04.

Illi minn ezami tal-fatti kif esposti jirrizulta is-segwenti:

1. Illi l-azzjoni odjerna ghal rizarciment ta' Danni subiti mis-socjeta' attrici minhabba xoghol li ghamel l-konvenut li irrizulta skond is-socjeta' attrici li ma sarx skond is-sengha u l-arti.

2. Illi bejn is-socjeta' attrici u l-konvenut ezistiet relazzjoni kontrattwali u cioe' dak ta' kuntratt ta' appalt.

3. Illi ghalhekk il-preskrizzjoni applikabbli mhiex dik taht l-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li hija ta' sentejn izda dik ta' hames snin.

4. Illi din il-preskrizzjoni tibda tghaddi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu u minnha jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih.

5. Illi fil-kaz in ezami ma kien hemm ebda ittra ufficjali jew att iehor li bih is-socjeta' attrici ittentat tinterompi l-preskrizzjoni salv il-prezentata tar-rikors promotur.

6. Illi l-kawża odjerna ġiet preżentata fl-24 ta' Settembru 2012 u l-hsarat gew riskontrati f'Novembru 2010 meta ceda parti sostanzjali mill-art jew ahjar mill-madum li kien wehhel l-konvenut.

7. Illi s-socjeta` atrici ghalhekk fittxet lill-konvenut fit-terminu previst mil-ligi ghall-prezentata ta' tali azzjoni.

Hu stabbilit fil-gurisprudenza illi min iqajjem l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju (Qorti tal-Appell – "**Holland noe vs Chetcuti**" – 25 ta` Frar 2000). Sinjifikanti f`dan ir-rigward huwa dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza taghha ta` l-4 ta` Dicembru 1987 fil-kawza "**Causon vs Sheibani noe**" - "*Min jeccepixxi l-preskrizzjoni hu obbligat li jaghmel prova sodisfacenti tad-data meta l-perijodu tal-preskrizzjoni jibda*

jiddekorri ghaliex diversament il-Qorti qatt ma tkun f`posizzjoni li tikkonstata jekk ilperijodu applikabbli tal-preskrizzjoni jkunx iddekorra jew le".

Illi ma hemmx dubbju li s-socjeta' attrici agixxiet fit-terminu previst mill-ligi u cioe' sena u ghaxar xhur wara li effettivament sofriet id-danni u ghalhekk entro l-perijodu preskrittiv mil-ligi.

Ghar-raguni fuq isemmija, il-Qorti qed tichad l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut u tordna il-kontinwazzjoni tal-kawza.

Il-Qorti tirrizerva li tipprovdi dwar l-ispejjez fis-sentenza finali taghha.

< Sentenza In Parte >

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