TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JOHN BONELLO, B.A., LL.M.(IMLI), LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Gunju, 2016

Talba Numru: 929/2015JB

Numru: 3

Paul Bonnici (K.I.: 666637M)
u Marlene Bonnici (K.I.: 582339M)

vs

Dr Malcolm Cassar, Nutar Philip Lanfranco u
Searchlight Investments Limited (C57455)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar it-23 ta' Dicembru 2015 li permezz tieghu l-Atturi talbu li l-Konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' tliet mija u sitta u disghin euro (€396) rapprezentanti "*spejjez inkorsi mill-Atturi bhala residenza temporanja fil-British Hotel, Valletta u dan minhabba xogholijiet strutturali fil-fond adjagenti ghal dak tal-Atturi, li kien qieghed jikkawza perikolu, u dan bi qbil mal-istess Konvenuti*." Talbu wkoll l-ispejjez u l-imghax.

Ra d-digriet tieghu tas-7 ta' Jannar 2016 (a fol 3) fejn il-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tal-15 ta' Frar 2016 fil-waqt li nghataw direttivi ghall-ahjar tmexxija tal-kawza;

Ra li l-Konvenuti, debitament notifikat (a fol 10 u fol 11) laqghu ghal din l-azzjoni billi nhar l-14 ta' April 2016 ipprezentaw risposta (a fol 12) li permezz taghha eccepew dan li gej:

1. L-Avukat Malcolm Cassar u n-Nutar Philip Lanfranco mhumiex legittimi kuntradditturi, gew imharrka inutilment u ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Fil-mertu t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt, l-esponenti, jew min minnhom, ma tawx il-kunsens taghhom ghall-ispiza mertu ta' din il-kawza u l-istess spiza giet inkorsa mill-Atturi inutilment u b'kapricc kif jigi ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Bl-ispejjez.

Sema' l-provi;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum;

Ikkunsidra;

Illi l-kawza odjerna tirrigwarda spejjez inkorsi mill-Atturi ghal soggorn li kellhom gewwa lukanda minhabba xogholijiet li kien qed isiru fil-binja fejn jabitaw mill-Konvenuti. Il-Konvenuti jilqghu ghal dan billi fl-ewwel lok jghidu li tnejn minnhom mhumiex legittimi kuntraditturi fil-waqt li fil-mertu jghidu li ma kien hemm l-ebda ftehim dwar l-ispejjez mertu tal-kawza.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn jehtieg li tigi sorvolata l-eccezzjoni tal-illeggitimita tal-persuna ta' whud mill-Konvenuti. In sostenn ta' din l-eccezzjoni xehed il-Konvenut Dr Malcolm Cassar (a fol 33) li qal li l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni hija s-Socjeta Konvenuta u mhux il-Konvenuti l-ohra. Madankollu, ma jirrizulta ebda dokument fl-atti in sostenn ta' dan. Fix-xhieda tal-istess Dr Cassar jirrizulta wkoll li baghat email (a fol 36) lill-British Hotel fejn minghajr ma jaghmel ebda riferenza ghas-Socjeta Konvenuta jghid li hu kien se jhallas l-ispejjez tas-soggorn tal-Atturi fil-lukanda ghal hamest iljieli. Il-Konvenut l-iehor, in-Nutar Lafranco, ma xehedx.

Illi l-Qorti tal-Kummerc fil-kawza fl-ismijiet "Charles Mizzi *et noe vs* Teddie sive Edward Borg" deciza fl-10 ta' Mejju 1990, qalet illi: "*...sta ghall-istess konvenut li jipprova li meta ghamel l-ordni ma ghamiliex f'ismu personalment izda ghamilha ghal xi hadd iehor. Jekk din il-prova ma ssirx ghas-sodisfazzjon tal-Qorti ssegwi li l-konvenut ikun tenut responsabbli personalment ghall-konsegwenzi kollha li jiskaturixxu mill-istess ordni li ghamel*."

Illi fil-kuntest ta' zvilupp ta' natura immobiljari, huwa sinifikattiv li fil-ligi relattivament ricenti dwar il-harsien ta' terzi waqt xogholijiet, ossia r-Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Proprjetà ta' Terzi Persuni (L.S. 513.02) it-terminu "żviluppatur" ifisser "*il-persuna li f'isimha ġiet sottomessa l-applikazzjoni għal permess għall-iżvilupp skont id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, jew skont id-dispożizzjonijiet ta' regolamenti magħmula bis-saħħa tiegħu, għax-xogħolijiet fuq is-sit jew, fil-każ ta' attivitajiet ta' kostruzzjoni li ma jeħtiġux permess għall-iżvilupp, kull entità jew kumpannija li f'isimha ssir attività ta' kostruzzjoni*".

Fin-nuqqas ta' prova inekwivoka li l-uniku legittimu kuntradittur hija s-Socjeta Konvenuta u mhux il-Konvenuti l-ohra, it-Tribunal ma jqisx li jista' jilqa' l-ewwel eccezzjoni u kwindi se jichadha.

Sorvolata l-ewwel eccezzjoni, imiss li tigi trattata l-kawza fil-mertu, fid-dawl tat-tieni eccezzjoni;

Ikkunsidra;

Illi mix-xhieda tal-Attur Paul Bonnici (a fol 26 u 28) jirrizulta li l-Konvenuti kienu se jaghmlu xi xogholijiet li setghu jaghtu lok ghal hsarat fil-fond sottostanti residenza tal-Atturi u ghalhekk sejjah lill-Perit l-Onorevoli George Pullicino sabiex jikkonstata s-sitwazzjoni. Jghid li kemm il-Perit Pullicino kif ukoll il-Perit Paul Camilleri, li kien il-perit responsabbli mix-xogholijiet, kienu tal-fehma li ghas-sigurta taghhom, l-Atturi kellhom johorgu minn darhom sakemm jinghata saqaf tal-konkos mill-Konvenuti fil-fond sovrastanti. Dan is-saqaf kellu jinghata fuq dak ezistenti li kien tax-xriek. Bonnici jghid li l-istruzzjoni sabiex imorru lura fil-fond taghhom kien ta l-Perit Camilleri. Jghid li hu u ohtu kienu ghamlu mal-erba' jew hamest ijiem zejda biex johorgu mil-lukanda. Jghid li hekk kif ircieva l-ordni sabiex johrog mil-lukanda, hu ghamel dan mill-ewwel. Jghid li l-ispiza li nkorra mal-lukanda British Hotel kien l-ammont reklamat ta' €396. In kontro-ezami, l-Attur ma kienx f'qaghda li jipprezenta kopja tal-fattura tal-British Hotel. Jghid li hu ma kienx jaf x'arrangamenti kien hemm bejn il-lukanda u l-Konvenut Malcolm Cassar u lanqas jinteressah. Qal li hu hallas biss meta daret fuqu l-lukanda wara li Dr Cassar ma hallasx. Jghid li bejn wiehed u iehor ghamlu mat-tnax-il jum alloggjati gewwa l-lukanda u sa fejn jaf hu s-somma reklamata tkopri xi erba' jew hamest iljieli.

Dr Cassar xehed (a fol 33) u spjega li ma kienx facli sabiex jikkonvinci lill-Atturi johorgu mill-fond taghhom sakemm isiru x-xogholijiet. Jghid li imbaghad (anke wara li intervjenew il-periti) l-ahwa Bonnici accettaw li jmorru fil-lukanda. Dr Cassar spjega li kien mar javza lill-Attrici li l-Perit Camilleri kien ta l-parir li jistghu jirritornaw lura gewwa d-dar taghhom. L-Attrici madankollu rrifjutat li tohrog mil-lukanda ghaliex il-Perit Pullicino kien qalilha li ghandha taghmel tmienja u ghoxrin jum. Dr Cassar jghid li stenna jumejn wara l-hamest ijiem originarjament mahsuba imbaghad gharraf lill-lukanda li hu ma kienx se jhallas aktar. Fil-fatt, hallas ghal sebat iljieli ghad li kien behsiebu jhallas ta' hamest iljieli.

Kunsidrat dan jidher li n-nuqqas ta' qbil johrog minn dak li qalu l-periti lill-partijiet. Ghalhekk ikun floku li wiehed iqis dak li xehedu z-zewg periti.

Il-Perit Pullicino xehed (a fol 24) li normalment il-*curing period* ghal saqaf tal-konkos ta' *circa* sitt pulzieri huwa ta' madwar tmienja u ghoxrin (28) jum. Jghid li kienet responsabbilita tal-perit responsabbli mix-xogholijiet li jiddeciedi kemm kellhom idumu l-Konvenuti barra d-dar taghhom. Ikkonferma li anke rcieva emails minghand il-perit Camilleri. In riezami, il-Perit jghid hekk "*nghid li jien tajthom (lill-atturi) r-rakkomandazzjoni li ma jidhlux fil-post sakemm jghaddu tmienja u ghoxrin gurnata, imbaghad sta ghall-perit responsabbli biex jerfa' r-responsabilita jekk jidhirlu li ghandu jdahhalhom hemmhekk qabel.*"

Il-Perit Camilleri xehed (a fol 20) li hu kien il-perit responsabbli ghax-xogholijiet *de quo*. Il-Perit xehed li hu mar fuq il-post fis-17 ta' Lulju 2014 izda permezz ta' email li baghat lejliet, kien ta l-parir li s-saqaf kien nixef bizzejjed u li l-puntali li kien hemm fid-dar tal-Atturi setghu jitnehhew. Spjega li ghad li l-*curing period* tal-konkos hu normalment 28 jum, fil-verita l-konkos ikun diga rabba' 80% tas-sahha tieghu fi zmien erba' jew hamest ijiem.

Ikkunsidra;

Illi t-Tribunal ghad li ghandu quddiemu x-xhieda ta' dawk involuti f'din il-kwistjoni, mghandux id-dokumenti bazici li jistghu iwassluh sabiex jislet il-fatti determinanti – ewlenija fosthom il-fattura tal-lukanda li taghha qed jintalab ir-rimbors minghand il-Konvenuti. Ghalhekk, it-Tribunal huwa kostrett joqghod fuq dak li hemm fl-atti.

Mill-atti jirrizulta li l-Konvenuti kellhom ihallsu ghas-soggorn tal-Atturi b'effett mis-7 ta' Lulju 2014 (ara email a fol 36). Kellhom ihallsu ghal hamest iljieli imma imbaghad spiccaw hallsu ghal seba' (ara xhieda ta' Dr Cassar a fol 34). Ghalhekk wiehed jifhem li l-Konvenuti hallsu lill-lukanda sal-14 ta' Lulju 2014. Fil-frattemp, Dr Cassar jghid li l-Perit Camilleri kien diga ta l-parir li s-saqaf kien ha s-sahha tieghu u ghad li mhux car meta nbdew ix-xogholijiet irrizulta car mix-xhieda tal-Perit Pullicino, li l-armar fir-residenza tal-Atturi kien diga tqieghed anke qabel ma hargu mill-post taghhom u marru fil-lukanda (a fol 24). Mhemmx dubju wkoll li d-decizjonijiet (u r-responsabbilita li tmur maghhom) kellu jerfaghhom il-Perit Camilleri (ara xhieda tal-Perit Pullicino a fol 25 u tal-Attur a fol 26) kif lanqas hemm dubju li l-Konvenuti kellhom ihallsu biss ghal hamest iljieli u l-bqija jkun a karigu tal-Atturi (Ara email a fol 36).

Issa mix-xhieda tal-Attur tirrizulta daqsxejn ta' inkonsistenza u cjoe, l-ewwel darba li xehed (a fol 26) jghid li hekk kif il-Perit Camilleri qallu biex imur lura f'daru, hu rritorna mill-ewwel. Sussegwentement, hu xehed (a fol 28) li sakemm dan fil-lukanda ma kellux ghalfejn ikellem lill-Perit Camilleri. Bir-rispett kollu, quddiem dan wiehed jifhem ghalfejn ir-risposta kellu jwassalha Dr Cassar u ghad li l-Perit Camilleri kiteb fis-16 ta' Lulju 2014 (a fol 22) mhemmx dubju li dak in-nhar is-saqaf kien ilu li nghata tant li fl-istess korrispondenza jghid "*I would therefore recommend that the temporary props which were introduced in your clients' residence can be removed, even today*." Certament ghalhekk li l-erba'/hamest ijiem li semma' l-perit meta xehed, kienu ghaddew.

Il-verita hi li bejn il-kontendenti kien hemm il-pika u n-nuqqas ta' ftehim sal-punt li kif irrizulta mix-xhieda in kontro-ezami ta' Dr Cassar, l-Atturi ma tawx access minnufih lill-Konvenuti sabiex inehhu l-puntali.

Fil-fehma tat-Tribunal, jekk kien hemm xi dubju f'mohh l-Atturi wara li kellimhom il-Konvenut Cassar kellhom jiccarawh minnufih mal-Perit Camilleri gjaladarba fuqu taqa' r-responsabilita u mhux itawlu s-soggorn taghhom bla bzonn kif jidher li ghamlu tant li minkejja l-ftehim li kellu mal-lukanda l-Konvenut Cassar, dan spicca hallas ghal jumejn zejda minn dak originarjament previst. F'kull kaz, it-Tribunal huwa priv minn prova konvincenti dwar is-soggorn oltre l-ewwel sebat ijiem stante li mqar giet prezentata fattura u l-ammont indikat fic-cheque a fol 30 ma jidhirx li jorbot mar-rata li kellu l-Konvenut ta' mija u ghoxrin euro (€120) ghal kull lejl.

Kunsidrat dan kollu, ma jidhirx li l-Konvenuti obbligaw rwiehhom ghal xi haga oltre dak li rrizulta mill-ftehim li kien hemm mal-lukanda kif espress fl-email a fol 36. Fuq kollox, gjaladarba r-responsabbilita kienet taqa' fuq il-Perit Camilleri, kien imiss lill-Atturi li joqghodu fuq dak li jghidilhom hu u mhux jghidu li ma kellhomx ghalfejn ikellmuh kemm damu barra minn darhom. Ghalhekk iqis li l-Konvenuti irnexxilhom jippruvaw it-tieni eccezzjoni taghhom.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi prevja li jichad l-ewwel eccezzjoni tal-Konvenuti, jilqa' t-tieni eccezzjoni taghhom u konsegwentement jichad it-talba attrici. Spejjez ikunu a karigu tal-Atturi.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Mary Josette Musu'
Deputat Reġistratur