

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)
Imhalled Anthony Ellul
Appell numru: 689/2012

Stephen Cassar u Melanie Cassar (appellati)

Vs

Bartolomew Bonett u Nadia Bonett (appellanti)

Il-Gimgha, 7 ta' Ottubru, 2016.

1. L-atturi harrku lill-konvenuti quddiem it-Tribunal ghal-Talbiet Zghar ghall-hlas ta' €3,490 danni u hsara minhabba xoghol li ma sarx skond is-sengha u l-arti fil-fond 81, Flat 3, Triq Brared, Birkirkara. It-Tribunal laqa' t-talba tal-atturi.
2. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza tat-Tribunal. L-aggravji huma:
 - i. Nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae*.
 - ii. Il-konvenuti m'humieq il-legittimi kontraditturi.
 - iii. It-Tribunal qatt ma seta jikkonkludi li l-konvenuti kienu responsabbli ghad-danni.
3. L-atturi wiegbu:
 - i. Il-fatt li l-flus mitluba jirraprezentaw danni minhabba xoghlijiet li ma sarux skond is-sengha u l-arti ma jfissirx li t-Tribunal m'ghandux kompetenza biex jikkunsidra u jiddeciedi t-talba tal-atturi.
 - ii. It-tieni aggravju hu mxejjen bil-hames eccezzjoni ta' l-intimati fejn sostnew li "*it-talba hija wahda eccessiva u ezagerata*", li effettivament t'fisser li hemm ammissjoni ta' kreditu dovut izda hemm kontestazzjoni dwar il-'*quantum*'. Illi bhala stat ta' fatt m'huwiew minnu li l-kumpannija *Property Plus Limited* giet imhassra minn fuq ir-Registru tal-Kumpannija. B'semplici verifika ta' tali informazzjoni pubblika jirrizulta bic-car li sa llum ma jidher li hemm ebda decizzjoni ghall-istralc ta' tali kumpannija, ahseb u ara kemm thassret minn fuq ir-Registru. L-intimati kienu liberi li jsejhu tali kumpannija fil-kawza izda ghal ragunijiet ovvjii ghazlu li ma jiehdux dan il-pass. Mill-provi rrizulta li l-appellati kienu l-unici beneficcjarji mill-bejgh tal-*penthouse* lill-appellati, tant li l-prezz shih tal-bejgh haduh huma. Illi l-appellanti uzaw iccessjoni sabiew effettivament jevadu: (a) it-taxxa tal-boll fuq il-*penthouse* fuq il-valur originali (eskluzza c-cessjoni) ta' €104,822; u (b) kif ukoll it-taxxa fuq l-*income* ghaliex tali ammont thallas direttament lilhom ghax-xoghol li wettqu ghall-beneficcju ta' *Property Plus Limited*.

Kien biss waqt il-proceduri quddiem it-Tribunal li l-appellati saru jafu x'kien hemm wara c-cessjoni u l-bejgh tal-*penthouse*. Certament li l-appellati Bonett m'ghandhomx jigu ppremjati ghal dan l-agir taghhom billi jigu dikjarati li m'humie x il-legittimi kontraditturi f'din il-kawza.

- iii. Fir-rigward tat-tielet aggravju, it-Tribunal laqa' `in parte' it-tielet eccezzjoni ta' l-intimati billi sahaq li l-appellati ma haqqhomx kumpens ghall- *'expansion joints'* u l- *'membrane waterproofing'* ghaliex dawn qatt ma kienu mertu ta' xi xogholijiet maghmula jew li kellhom isiru mill-appellanti. Madanakollu, it-Tribunal sab li l-appellanti ghandhom jaghmlu tajjeb ghad-danni kollha l-ohra, hekk kif kienu certifikati ampjament mill-Perit Michael Camilleri u kkonfermati wkoll mill-Perit Montesin ghall-appellanti, peress li jirrelataw ghal xogholijiet ezegwiti personalment mill-appellant inniffsu, u dan kif ikkonferma l-istess appellanti bil-gurament tieghu diversi drabi quddiem it-Tribunal.

4. **Fatti** – Ghal dak li huma fatti, hi rilevanti din il-parti tas-sentenza tat-Tribunal:

"Jirrizulta mix-xhieda ta' John Cilia, li kien direttur tal-imsemmija soċjeta', li s-socjeta Property Plus Limited llum il-gurnata gie mhasra minn fuq ir-regsitru tal-kumpaniji u ghalhekk ma ghadhiex teżisti. Mill-atti processwali, jirrizulta li s-socjeta Property Plus Limited kienet xtrat u akkwistat il-fond 81, Brared Street, Birkirkara. Fit-8 ta' Novembru, 2007 din is-socjeta flimkien ma l-intimati kienu dahlu fi ftehim (fol. 36)¹ fejn l-intimati kienu obbligaw ruhhom li jaghmlu x-xogholijiet ta' twaqqiegh tad-dar li kienet tinsab fuq is-sit hawn indikat u l-kostruzzjoni ta' maisonette, żewġ appartamenti u penthouse. Ghal dawn ix-xogholijiet, l-intimati kienu ser jithallsu billi tiġi trasferita ghal fuq isimhom il-penthouse inkluża l-arja libera taghha. L-intimati żammew id-dritt taghhom li jassenjaw dan il-ftehim lil terzi. Il-valur tal-penthouse li inghata f'din l-iskrittura kien ta' hamsa u erbghin elf liri Maltin pari ghal mija u erbat elef tmien mija u wiehed u ghoxrin euro u tmenin centeżmi ta' euro (€104,821.80).

24. Sussegwentement fil-25 ta' Marzu, 2010 l-intimati weghdu li jcedu d-drittijiet taghhom rizultanti mill-iskrittura datata 8 ta' Novembru, 2007 lir-rikorrenti (fol. 34). Il-valur tac-cessjoni kien ta' €18,579 filwaqt li l-valur tal-penthouse kien ta' €104,821. Din l-ahhar somma, skond ma jirrizulta mill-imsemmija weghda ta' cessjoni kellha tithallas lill-venditur originali u cioe lis-socjeta Property Plus Limited. Dwar dan il-punt, John Cilia, rappreżentant tad-defunta soċjeta' Property Plus Limited qal li "l-flus fuq il-kuntratt ghalkemm kif digà ghidt jidher li sar minni (recte: lili) hadhom l-intimat" (fol. 135). L-istess Cilia qal ukoll li "... flok ghamilt il-kuntratt mieghu ghamilt il-kuntratt direttament mar-rikorrenti" (fol. 135).

25. Fit-30 ta' Awwissu, 2010 sar il-kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna (fol. 39) u li permezz tieghu r-rikorrenti kienu xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta Property Plus Limited l-penthouse in kwistjoni bil-prezz ta' €123,400 li minnhom €104,821.80 huwa l-prezz tal-bejgh filwaqt li r-rimanenti €18,578.20 huwa l-korrispettiv dovut gha-cessjoni."

¹ Fl-iskrittura priva datata 8 ta' Novembru 2007 jinghad: *"Illi din il-propjeta ser titwaqqa u minflokha ser jinbena maisonette, zewg appartamenti u penthouse skond pjanti gia pplikati mal-MEPA skond il-pjanti anessi dokument X. **Illi l-kumpanija qed tinnomina lill-komparenti Bartholomeo Bonett sabiex jezegwixxi xoghol ta' twaqqiegh u bini skond l-anness dokument Y.**"* (fol. 36).

5. **L-ewwel aggravju** – il-konvenuti bbazaw dan l-aggravju fuq il-fatt li skond l-Artikolu 3(5) tal-Att dwar it-Tribunal ghal Talbiet Zghar (Kap. 380), it-Tribunal m'ghandux kompetenza sabiex jisma' u jiddeciedi kawzi, "*dwar proprjeta ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mgħaqdin mal-immobbli.....*" Il-kwistjoni in ezami m'ghandha x'taqsam xejn ma' proprjeta (*ownership*) ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mgħaqdin mal-immobbli. Il-fatt li t-Tribunal kellu jiddetermina jekk ix-xogħol li sar kienx skond is-sengħa u l-arti, m'hijix materja nkluza fl-Artikolu 3(5) tal-Kap. 380. Dan l-aggravju hu michud.
6. **It-tieni aggravju** – il-konvenuti jsostnu li "*... l-appellanti kienu cessjonarji tad-drittijiet fuq konvenju u din il-penthouse ma kinitx tappartjeni lilhom. Fil-fatt, ladarba kienet ser tinbiegh, ir-rikavat tagħha kien se jghaddi għand l-appellanti. Dan ifisser mingħajr dubju li l-atturi xtraw mingħand is-socjeta Property Plus u mhux mingħand l-appellanti.*" Jirrizulta li permezz ta' skrittura tal-25 ta' Marzu 2010, il-konvenuti wegħedu li jcedu lill-atturi d-drittijiet tagħhom fuq konvenju għax-xiri ta' penthouse li tiffirma parti minn blokk numru 81, Sunflower Court, Triq Brared, Birkirkara (fol. 34). B'kuntratt tat-30 ta' Awissu 2010 l-atturi xtraw il-fond mingħand il-kumpannija Property Plus Limited, wara li fl-istess att il-konvenuti cedew id-drittijiet tagħhom favur l-atturi. Irrizulta wkoll li l-izvilupp sar mill-konvenuti (ara skrittura a fol. 36). Kien ftit wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u xiri li l-atturi lmentaw minn dħul ta' ilma. Il-qorti taqbel mat-Tribunal, fejn qal:

"Kif stqarr l-intimat diversi drabi, x-xogħlijiet kollha ta' kostruzzjoni ta' din il-blokka, u allura, tal-penthouse ukoll, kollha saru minnu jew minn persuni nkarigati minnu u allura għandu jwieġeb għal xi hsarat li talvolta jista jkun hemm f'dan l-appartament."

Hu evidenti li d-dħul tal-ilma fil-penthouse kien minhabba li kien hemm nuqqasijiet fix-xogħol ta' *waterproofing*² li sar mill-konvenut³. Għalkemm

² Ara per eżempju rapport tal-perit Michael Camilleri (fol. 113) fejn jingħad: "*On inspection the roof it was evident that the method of application utilized for the laying of roof membrane was indeed the prime source for the seepage of water..... From visual inspection it was noted that no primer was used prior to the application of the roof membrane; therefore no proper adhesion. It was also noted that the sheets of membrane were not properly overlapped and were only just touching the edges. Gaps as wide as 4mm were also noted between the end of the membrane and the parapet resulting in definite seepage of water. All these factors result in bad workmanship and lack of supervision and knowledge of application.*" Ara wkoll it-tieni rapport a fol. 97 fejn jirrizultaw nuqqasijiet ohra wara li tneħħa l-membrane.

³ Fl-affidavit il-konvenut xehed: "*F'dan il-penthouse jien iddecidejt li naghmlilha xi xogħlijiet bħal kisi, dawl u ilma, madum, katusi u l-kmamar tal-banju. Kont ukoll qabadt xi nies sabiex jagħmlu xi membrane fuq il-bejt tal-penthouse kif ukoll jagħlqu l-aperturi permezz ta' twieqi ta' aluminium. Niftakar ukoll li dawn ix-xogħlijiet kont lestejthom bejn wieħed u iehor xi tlett xhur wara l-elezzjoni li kellna fis-sena elfejn u tmienja (2008). Kont ukoll għamilt il-kontrabejt fuq il-membrane f'dawn l-istess zminijiet.*" (fol. 147). Pero' in kontro-ezami xehed: "***Għar-rigward tal-membrane li hemm fuq il-bejt tal-penthouse ngħid illi dan kien bdieħ haddieħor pero' mbaħħad kont komplejtu jiena. Ma kien hemm l-ebda raguni partikolari għala biddilt din il-persuna milli***

Property Plus Limited kienet is-sid tal-penthouse, ix-xoghol ma sarx fl-interess personali taghha. Inoltra, jirrizulta li:

- i. L-atturi nnegożjaw mal-konvenuti u saħansitra kienu l-konvenuti li tawhom il-pussess tal-fond;
- ii. Il-prezz thallas lill-konvenuti, in kwantu skond il-ftehim bejn il-konvenuti u Property Plus Limited, il-penthouse kienet għall-konvenuti bhala hlas talli bnew il-blokk.

In-nuqqasijiet fix-xoghol li sar, iridu jwiegbu għalihom il-konvenuti.

7. **It-tielet aggravju** – Il-konvenuti jilmentaw li *"... t-Tribunal naqas milli jżamina u jvalwa l-fatt li l-appellant kien iffirma biss cessjoni tad-drittijiet u l-allegat hsara u dannu sarx fuq inkarigu li kien gie assenjat lilu."* Il-provi juru li l-partecipazzjoni tal-konvenuti ma kinitx biss fuq cessjoni ta' drittijiet għall-akkwist ta' proprjeta mill-atturi. Ix-xoghol li eventwalment wassal għal-perkolazzjoni tal-ilma fil-penthouse u li kkaguna l-hsara, sar mill-konvenut. Hu evidenti li l-konvenut kien għamel xoghol hazin meta pogga l-membrane. Dan ovvjament wassal għal perkolazzjoni ta' ilma. Għalkemm il-konvenuti qalu li:

- i. x-xoghol sar personalment għalihom, jibqa' l-fatt li huma nnegożjaw il-bejgh tal-proprjeta u ftehemu mal-atturi u thallsu l-prezz. Dan apparti li fil-ftehim originali l-konvenuti zammew id-dritt li jittrasferixxu d-drittijiet tagħhom, kif għamlu eventwalment. Mela m'huwiex korrett li jinghad li x-xoghol sar għalihom. Meta l-konvenut għamel ix-xoghol kien jaf li seta' jitgawda minn haddiehor. Kellu għalhekk id-dmir li jagħmel xoghol sew. Kien minhabba l-kwalita tax-xoghol li sar mill-konvenut, li saret il-hsara fil-fond. Li kieku x-xoghol sar kif suppost, ma kienx jidhol l-ilma u ma kinitx issir il-hsara fil-fond u ma kienx ikun hemm il-htiega li jsru tiswijiet⁴. Għall-konvenut kellu jkun prevedibbli li bil-kwalita' tax-xoghol fqir li għamel fir-rigward tal-membrane, l-atturi kienu ser isofru danni⁵. Ir-riferenza għal kuntratt ta' bejgh fejn jinghad li l-fond inbiegh *tale quale*⁶, hi rrilevanti għall-konvenuti għaladarba l-atturi ma xtrawx minghand il-konvenuti.
- ii. l-atturi kienu obbligati *"... li wara l-kuntratt għal inqas jagħmlu l-manutenzjoni meħtiega"*, l-incident sehh fil-bidu ta' Settembru 2010 cjo' ftit granet wara li xtraw il-proprjeta. Jekk kien hemm xi hadd li kellu jagħmel il-manutenzjoni dawn kienu l-konvenuti fiz-zmien li l-

kienet qegħda tagħmilli hlief li kien qieghed ighaddini biz-zmien u cioe li gej, gej, gej izda ma giex iktar. Jiena għandi esperjenza fit-tqegħid tal-mebrane..." (fol. 155B).

⁴ Ara rapport a fol. 2 *et seq.*

⁵ Bizzejjed per eżempju tara r-rapport tal-perit Michael Camilleri datat 3 ta' Dicembru 2011, fejn tidher toqba fl-art.

⁶ Ara nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti (fol. 252-253).

penthouse kienet fil-pussess taghhom. Dan apparti li l-qorti mhi konvinta xejn li dak li gara kien minhabba nuqqas ta' manutenzjoni. Irrizulta kif taht il-membrane x-xoghol li ghamel il-konvenut kellu nuqqasijiet. Dan apparti li ma giex spjegat x'manutenzjoni suppost kellu jsir fuq membrane li jkun tpogga skond is-sengha, meta tqies li x-xoghol jidher li sar lejn nofs is-sena 2008⁷.

8. Il-konvenuti semmew ukoll li qabel saret ic-cessjoni, ghamlet ix-xita f'diversi okkazzjonijiet u ma rrizultax li dahal l-ilma fil-fond. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn m'ghandhiex taqbel mal-fehma tat-Tribunal li l-hsara saret minhabba x-xoghol hazin li ghamel il-konvenut meta jidher li nqalghet parti mill-membrane u rrizultaw id-difetti taht il-membrane (ara pagna 28 tas-sentenza).

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Anthony Ellul.

⁷ Ara x'qal il-konvenut fl-affidavit a fol. 147.