FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 14 t' Ottubru, 2019

Talba Nru: 336/2018PM1

Anna Casingena (512156(M)) u Mario Casingena (488956(M))

Vs

Claudio Muscat u Alexandra Muscat

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-23 ta' Lulju, 2018 permezz ta' liema l-atturi qed jitolbu li, ghar-ragunijiet kollha elenkati fl-avviz, l-flus tal-garanzija jigu rilaxxati kif ukoll jitkompla t-tibjid tal-appogg".

Ra r-risposta datata 17 ta' Settembru, 2018 permezz ta' liema l-konvenuti wiegbu :

1. Illi in linea preliminari in-nullita` tal-procedura odjerna u dan stante n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal sabiex jisma ; r=rikors odjern ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap 380 tal-Ligijiet ta' Malta ;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea preliminari wkoll l-esponenti mhumiex il-legittimi kuntraditturi fir-rigward tat-talba rikorrenti ghar-rilaxx tal-garanzija li saret mill-istess rikorrenti mal-Building Regulations Office ;
3. Illi minghajr pregudizzu ghas-suespost u fil-mertu, in vistal-allegazzjonijiet maghmula dwarhom mir-rikorrenti konvenuti jissottomettu s-segwenti ;
4. Illi l-konvenuti jichdu kategorikament l-allegazzjonijiet li qeghdin isiru fil-konfront taghhom u dana stante li l-plastik li saret referenza ghalih mir-rikorrenti gie offrut lilhom biss wara li saret il-hsara.
5. Oltre minn hekk, il-Perit inkarigat mir-rikorrenti sabiex jispezzjona l-hsarat u l-proprjeta` tal-esponenti intimati mar fuq il-post darba meta l-bitha kienet diga` mghottija bil-plastik u konsegwentement l-istess Perit ma seta bl-ebda mod jara l-hsara li giet ikkagunata lill-esponenti, Ghalhekk l-ispezzjoni tal-hsarat mill-Perit ma saritx b'mod korrett ;
6. Barra minn hekk, il-konvenuti qatt ma rrifjutaw la li jsir tindif u lanqas li jsiru xogholijiet fuq l-appoggi, izda talbu biss li dawn isiru f'hinijiet li l-esponenti setghu jkunu prezenti f'darhom u dan sabiex ma jidhlux terzi fil-proprjetajiet.

Sema' x-xhieda tal-attrici Anna Casingena u ra r-ritratt ezebit minnha waqt is-seduta tas-6 ta' Dicembru, 2018.

Sema' x-xhieda ta' Michael Farrugia u Johann Attard waqt is-seduta tal-24 ta' Jannar, 2019.

Sema' x-xhieda ta' Martin Farrugia u ra d-dokumenti ezebit minnu waqt is-seduta tad-19 ta' Frar, 2019.

Kompla jisma' x-xhieda ta' Martin Farrugia, sema' x-xhieda ta' Alexandra Muscat u ra d-dokumenti ezebiti minnha waqt is-seduta ta25 ta' Marzu, 2019.

Sema' x-xhieda ta' Claudio Muscat u ra d-dokumenti ezebiti minnu waqt s-seduta tat-2 ta' Mejju, 2019.

Sema' x-xhieda ta' Alexandra Muscat u ta' Anna Casingena, it-tnejn in kontro-ezami, waqt is-seduta tat-8 ta' Mejju, 2019.

Sema' x-xhieda ta' Claudio Muscat waqt is-seduta tat-23 ta' Settembru, 2019.

Ha konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz u ra d-dokumenti kollha ezebit mill-partijiet rispettivi.

Ra li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-azzjoni odjerna l-atturi qeghdin essenzjalment jitolbu li tigi rimborsata lilhom is-somma depozitata minnhom fi hdan l-Ufficju dwar ir-Regolament tal-Bini « *kif ukoll itkompla* (sic) *it-tibjid tal-appogg* ». Ghal tali talba l-konvenuti wiegbu billi preliminarjament eccepew kemm in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal sabiex jiddeciedi tali talba u wkoll li l-konvenuti m'humiex il-legittimi kuntraditturi ghal tali talba. It-Tribunal ser jiddeciedi tali eccezzjonijiet preliminari permezz ta' kap separat kif tenut jaghmel a tenur tal-art. 730 tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** qabel ma jghaddi sabiex jiddeciedi wkoll il-mertu tal-kaz odjern jekk jirrizulta li tali eccezzjonijiet ma jisthoqqilhomx li jigu milqughin.

Illi fir-rigward tal-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal, il-konvenuti jeccepixxu b'mod partikulari li t-Tribunal odjern m'huwiex kompetenti sabiex jisma' r-rikors odjern ai termini tal-art. 3 tal-Kap. 380 tal-Ligijiet ta' Malta. It-Tribunal isib li, tenut kont tal-mod illi bih l-azzjoni odjerna tinsab formulata u lilhinn minn dak kollu li ser jirrizulta fir-rigward tat-tieni eccezzjoni preliminari, l-azzjoni odjerna tinkludi effettivament zewg talbiet - wahda ghar-rifuzjoni ta' somma flus determinata u ohra sabiex, kif inghad, jitkompla t-tibjid tal-appogg. Huwa minnu li l-attrici xehdet in kontro-ezami li dak li qed titlob huwa effettivament ir-rifuzjoni tas-somma depozitata minnha u

minn zewgha bhala garanzija ghall-progett ta' zvilupp imwettaq minnha (« *Nghid li jiena permezz ta' din il-kawza qed nitlob illi jigi rilaxxat s-somma shiha ta' depozitu ta' hamest elef euro (€5000) li zammewli l-Building Regulation Office* » f'dan is-sens ix-xhieda tal-attrici in kontro-ezami waqt is-seduta tat-8 ta' Mejju, 2019 a fol. 70 tal-process). Madanakollu l-atturi baqghu qatt ma rtiraw it-talba taghhom sabiex jitkompla tali tibjid li, milli jidher mill-avviz tat-talba, l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jaghtu l-kunsens taghhom ghalih u kwindi it-Tribunal baqa' adit sabiex jikkunsidra wkoll din it-talba. Huwa car li, sakemm tirrigwardja tali talba sabiex tinghata ordni ghat-tkomplija ta' xoghoijiet it-Tribunal odjern mhuwiex kompetenti proprju ghaliex il-ligi tipprekludi lit-Tribunal milli jikkunsidra talbiet ohrajn li ma jkunux « *biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux iżjed minn ħamest elef euro (€5,000)* » (art.3(2) tal-**Att dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar** Kap. 380 Tal-Ligijiet ta' Malta). Kwindi, filwaqt li t-Tribunal certament m'huwiex kompetenti sabiex jiddetermina it-talba ghat-tkomplija tat-tibjid tal-appogg, f'tali kaz li l-atturi ghad iridu jipprosegwu b'tali azzjoni, ghandhom ikunu fil-liberta` li jressqu huma stess l-azzjoni relattiva quddiem il-Qorti kompetenti – dana wara li, a skans ta' spejjez legali ulterjuri, jiehdu l-pariri legali opportuni u wara li l-azzjoni relattiva tigi abbozzata b'mod car u skont il-formalitajiet mehtiega mil-ligi mill-avukat tal-fiducja taghhom u mhux informalment minnhom personalment kif jidher li sar fil-kaz in ezami.

Min-naha l-ohra, sakemm it-talba tirrigwardja r-rifuzjoni tas-somma depozitata mill-atturi jinghad li, mill-provi prodotti, rrizulta li l-garanzija bankarja maghmulha mill-atturi kienet tammonta ghas-somma ta' hamest elef euro (€5000) (ara f'dan is-sens xhieda moghtija mill-attrici Anna Casingena waqt is-seduta tas-6 ta' Dicembru, 2018 a fol. 13 tal-process) filwaqt li t-talba, ghal xi raguni giet limitata ghas-somma ta' elfejn u erba' mitt euro (€2400) (rapprezentanti « *l-ammont li l-intimati qeghdin jippretendu min-naha taghna a bazi tal-prospett taghhom* » skont ma xehdet l-attrici Anna Casingena in kontro-ezami - xhieda moghtija waqt is-seduta tat-8 ta' Mejju, 2019 a fol. 70 tal-process), imma dan ma jbiddel xejn min-natura taghha ta' azzjoni ghall-hlas ta' somma flus determinata

li ma teccedix il-kompetenza ta' dan it-Tribunal. Kif hawn fuq citat l-attrici fissret it-talba taghha billi qalet dak li trid huwa li tiehu lura l-flus depozitati minnha in garanzija li x-xoghol isir sewwa minghajr hsara lil terzi. Ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti, ser tigi milqughha *in parte* u sakemm kompatibbli mas-surreferit u michuda ghall-bqija sakemm tirrigwardja t-talba ghar-rifuzjoni tas-somma likwidata.

Illi fir-rigward tat-tieni eccezzjoni taghhom, il-konvenuti jikkontendu li huma «*mhumiex il-legittimi kuntradditturi fir-rigward tat-talba rikorrenti ghar-rilaxx tal-garanzija li saret mill-istess rikorrenti mal-building regulations office* ». It-Tribunal jinnota li t-talba attrici hija cara f'dan ir-rigward filli tipprovdi espressament « *Jien nitlob li l-flus tal-garanzija jigu rilaxxati* » (avviz tat-talba a fol. 3 tal-process). Hija fuq kollox l-istess attrici li, in kontro-ezami, ikkonfermat li : "*Naqbel ma' dak li qed jigi suggerit lili li jiena mhux qed nitlob xi somma partikolari min-naha tas-Sinjuri Muscat li qed nitlob huwa rifuzjoni min-naha tal-Building Regulations Office.* (…) *Naqbel ma' dak li qed jigi ssugerit lili li hija l-Building Regulations Office li tista' tirrilaxxa dawn il-flus u mhux l-intimati Muscat* » (xhieda moghtija waqt is-seduta tat-8 ta' Mejju, 2019 a fol. 70 et. seq. tal-process). Huwa minnu li, permezz ta' dawn il-proceduri, il-partijiet ressqu diversi provi kemm dwar ix-xogholijiet imwettqin mill-atturi u kif ukoll dwar il-hsarat allegatament sofferti mill-konvenuti imma dan ma jbiddel xejn mill-fatt li permezz ta' tali proceduri m'hemm ebda talba tal-atturi ghal somma ta' flus li tista' tigi legalment indirizzata fil-konfront tal-konvenuti. Mill-provi irrizulta li l-garanzija bankarja taghhom tinsab mizmuma mill-Ufficju dwar ir-Regolament tal-Bini u li din baqghet hekk mizmuma stante l-ilment imressaq mill-konvenuti dwar il-hsarat allegatament sofferti minnhom bhala konsegwenza tax-xogholijiet imwettqin mill-atturi.

Ai fini ta' kompletezza it-Tribunal jaghmel referenza ghar-Regolament 6 tal-**Avviz Legali 72 tal-2013** – dak iz-zmien applikabbli ghall-kaz - li, fis-subregolanti (8) u (9) kien jipprovdi li:

"*(8) Wara li ssir talba mis-sid tal-proprjetà kontigwa, id-Direttur għandu jżomm il-garanzija bankarja f'dawk il-każijiet fejn tali sid jissottometti provi li nbdew proċeduri ġudizzjarji jew ta' arbitraġġ għal kumpens għal ħsarat ikkaġunati lill-proprjetà.*

(9) Fin-nuqqas li tali talba mis-sid tiġi riċevuta mid-Direttur fi żmien tliet xhur mid-data tan-notifika tat-tlestija tal-proġett, id- Direttur għandu jirrilaxxa l-garanzija bankarja."

Huwa minnu li dan l-Avviz Legali illum jinsab sostitwit mill-**Avviz Legali 136 tal-2019** imma anke hawnhekk ir-Regolament 6 baqa' jipprovdi bl-istess mod fir-rigward taz-zamma tal-garanzija bankarja. F'dawn il-proceduri ma rrizultax jekk u meta tlesta il-progett tal-atturi u, fi kwalunkwe kaz, it-talba ghar-restituzzjoni tas-somma depozitata ghandha tigi indirizzata kontra l-Ufficju dwar ir-Regolament tal-Bini u dana ghaliex huwa tali Ufficju li qed izomm tali somma (ara f'dan is-sens ix-xhieda moghtija wkoll minn Martin Farrugia in rapprezentanza tal-imsemmi Ufficju a fol. 24A tal-process) u mhux kontra s-sid tal-proprjeta` kontigwa li jallega hsara.

Avut rigward ghas-surreferit u tenut kont tal-fatt li t-Tribunal ser jiddeciedi li t-tieni eccezzjoni preliminari timmerita li tigi akkolta u li kwindi l-konvenuti m'humiex il-legittimi kuntradditturi ghat-talba attrici ghar-rifuzjoni tas-somma mitluba, it-Tribunal m'ghandux ghalfejn jindaga ulterjorment il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi, filwaqt li jichad limitatament l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti u jiddikjara ruhu kompetenti sabiex jisma' u jiddeciedi dan il-kaz sakemm jirrigwardja t-talba ghall-hlas tas-somma depozitata mill-atturi u jilqa' limitatament tali eccezzjoni sakemm tirrigwardja t-talba ghal ordni ghat-tkomplija tat-tibjid tal-appogg, jilqa' wkoll it-tieni eccezzjoni preliminari billi jiddikjara li l-konvenuti m'humiex il-legittimi kuntradditturi ghat-talba ghar-rifuzjoni tas-somma depozitata mal-Ufficju dwar ir-Regolament tal-Bini, jastjeni milli jiehu

konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, konsegwentement jichad it-talba attrici bl-ispejjez jigu sopportati mill-atturi.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur