QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 751/2015 MH

Illum, 3 ta' Ġunju, 2020

George Borg (ID 0265345M) u b' digriet tas-6 ta' Frar 2019 l-atti ġew trasfużi f'isem Marthese Buhagiar

vs

Raymond Buhagiar

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat ta' l-attur George Borg tas-6 ta' Awissu 2015** li permezz tiegħu espona:

"1. Illi l-esponent huwa l-propjetarju tal-garaxx bin-numru ħamsa w għoxrin (25) u bl-isem ta' 'Little Patty' Triq Żabbarija, Siġġiewi.

2. Illi l-konvenut da parti tiegħu, jipposjedi u/jew jokkupa l-fond numru wieħed u għoxrin (21), Triq iż-Żabbarija, Siġġiewi.

3. Illi l-konvenut għandu żewġ katusi għaddejjin mill-bitħa tal-garage propjeta' ta' l-esponent u dan kif jidher mir-ritratt hawn anness u mmarkat bħala ***DOK A****.*

4. Illi kif jidher mill-istess ritratti, il-konvenut, mingħajr kunsens ta' l-esponent, għamel toqba f'katusa minnhom u dan kontra dak li tgħid il-liġi u bi preġudizzju ta' l-istess esponent u di piu' installa l-katusa l-oħra mingħajr ebda jedd fil-liġi u b'invazjoni ta' l-arja ta' l-imsemmija bitħa propjeta' ta' l-esponent.

<u>Raġuni tat-Talba</u>

1. Illi minkejja li l-esponent talab lill-konvenut sabiex jagħlaq it-toqba fuq imsemmija u jneħħi il-katusa surreferita, hu baqa' inadempjenti.

2. Illi l-esponent jaf b'dawn il-fatti personalment.

<u>Talba</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, l-esponent qiegħed bil-qima jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

1. *Tiddikjara li kemm it-toqba fil-katusa li hemm fil-bitħa tal-garage bin-numru ħamsa w għoxrin (25) u bl-isem ta' 'Little Patty,' Triq Żabbarija,*

Siġġiewi, fuq imsemmi u l-katusa indikata fir-ritratt anness bħala Dok. A ġew hemm magħmula jew installati bi ksur tal-Liġi u bi preġudizzju għad-drittijiet propjetarji ta' l-attur.

2. *Konsegwentement, tordna lill-istess konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din il-Qorti occorendo b'opera ta' periti nominandi, jagħlaq it-toqba fuq imsemmija u jneħħi l-katusa indikata fl-istess ritratt Dok. A.*
3. *Fin-nuqqas li jagħmel dak lilu ordnat hekk kif fuq indikat, l-attur jiġi awtorizzat jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji u opportuni taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi a spejjeż ta' l-istess konvenut.*
4. *Fl-eventwalita' li x-xogħlijiet imsemmija jsiru mill-attur skond kif mitlub fit-tielet talba, tikkundanna lill-istess konvenut sabiex iħallas lill-attur, dik is-somma li tkun intefqet wara li tiġi ċertifikata mill-periti nominati minn dina l-Onorabbli Qorti.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut minn issa nġunt għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenut tat-23 t'Ottubru 2015**[1] permezz ta' liema eċċepixxa –

"1. ILLI fl-ewwel lok l-esponenti qiegħed jeċċepixxi l-preskrizzjoni u dan kif ser jiġi ampjament pruvat waqt is-smiegħ tal-kawża odjerna.

2. ILLI fit-tieni lok hija allegazzjoni invertiera u infondata għall-aħħar li mingħajr kunsens ta' l-esponent, l-intimat għamel toqba f'katusa minnhom u dan kontra dak li tgħid il-liġi, anzi jista jiġi rilevat illi fid-dawl taċ-ċirkostanzi huwa pjuttost impossibli sabiex isiru l-insemmi xogħlijiet liema xogħolijiet jistgħu jiġu

[1] Fol 13 et seq

eżegwiti biss fil-każ li l-attur attwalment jagħti permezz lill-intimat sabiex jidħol ġewwa l-propjeta' tiegħu, liema passaġġ, jista' jsir biss permezz ta' dħul mill-bieb prinċipali tal-fond li jġib l-indirizz 25, 'Little Patty, Triq Żabbarija, Siġġiewi'.

3. ***ILLI*** *fit-tielet kok, it-talbiet kollha tal-attur huma infondanti fil-fatt u fid-dritt.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessibli mill-Liġi."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet.

Rat illi fit-22 ta' Mejju 2019 id-difensur tal-attur informa l-Qorti li l-partijiet kienu qegħdin jippruvaw jaslu għal ftehim.

Rat illi waqt is-seduta tas-16 t'Ottubru 2019[2] deher id-difensur tal-attur u nforma lill-Qorti li x-xogħlijiet mitluba fit-talbiet attriċi saru mill-imsejħa fil-kawża u kien jonqos biss taxxa *come ceduta*.

Rat **in-Nota tal-attur tal-10 ta' Jannar 2020**[3] permezz ta' liema ċeda l-kawża odjerna limitatament fuq il-mertu u dan stante li l-imsejħa fil-kawża Marthese Buhagiar, l-konvenuta li daħħlet fiż-żarbun tal-mixli żewgha wara li ġiet assenjata lilha l-propjeta' *de quo agitur*[4], wettqet ix-xogħlijiet li l-attur kien qed jitlob li jsiru permezz ta' dawn il-proċeduri. Madankollu l-attur żamm ferm il-pretensjonijiet tiegħu dwar il-kap tal-ispejjeż. Fil-fatt l-istess Marthese Buhagiar ma kienet qatt imsejjħa fil-kawza kif indikat fl-istess nota. Pero jidher l-attur wassal għal transazzjoni ma l-istess. L-istess Marthese Buhagiar debitament notifikata għażlet li tibqa kontumaċi u ma dehret qatt għal dawn il-proċeduri.

---

[2] Fol 102
[3] Fol 104
[4] Ara dok GBX1 folio 85

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti tirreferi għall-każ fl-ismijiet **AD ġja BC vs AD deċiż fit-12 ta' Diċembru 2018** fejn ingħad hekk -

"Illi f'sitwazzjonijiet fejn il-Qrati ntalbu sabiex jiddeċiedu dwar il-kap ta' l-ispejjez wara li t-talbiet fil-mertu jkunu ġew ċeduti, uħud mill-konsiderazzjonijiet li saru dwar l-indaġini li tkun trid issir kienu s-segwenti konsiderazzjonijiet indikati fis-Sentenza deċiza mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Diċembru 2011 fl-ismijiet ***Dr. Jeremy Debono bħala mandatarju speċjali għan-nom u in rappreżentanza ta' Bernard u Elvira konjuġi Jeanneret, assenti minn dawn il-Gżejjer vs MIDI p.l.c. (C – 15836)*** *(Citazzjoni Numru. 184/2009):*

"Illi, bħala prinċipju, l-artikolu 906(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti l-jedd lil kull waħda mill-partijiet li, f'kull waqt tal-kawża sal-għoti tas-sentenza, tirrinunzja b'Nota għall-atti li hija tkun ressqet f'dik il-kawża. Il-liġi trid, madankollu, li meta jiġri hekk, il-parti li tirrinunzja għall-atti tħallas l-ispejjeż tal-kawża u ma tistax tibda kawża oħra dwar l-istess ħaġa qabel ma tkun ħallset dawk l-ispejjeż lill-parti l-oħra. Sakemm ir-rinunzja tkun waħda mingħajr kundizzjonijiet, il-parti l-oħra ma tistax tirrifjutaha. Illi ċ-ċessjoni ta' kawża hija waħda mill-għamliet ta' rinunzja għall-atti, u tibda sseħħ hekk kif issir fil-forma li tippreskrivi l-liġi u, ladarba tkun saret, ma tistax titħassar jew tinġibed lura minħabba li r-rinunzja toqtol – sal-limiti li fiha tkun saret – il-mixi 'l quddiem tal-proċess ġudizzjarju;

Illi, madankollu, r-riżervi magħmula f'Nota ta' ċessjoni jew rinunzja (bħal, per eżempju, "biex l-esponenti jirregola ruħu aħjar" jew "bla preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti") ma jagħmlux tali rinunzja waħda kundizzjonata, u l-parti l-oħra ma tistax tirroftaha. Ingħad li r-"ratio" ta' dan l-ordinament magħżul mil-liġi tagħna hu li hekk kif jiddependi mill-attur jistitwix il-ġudizzju jew le, hekk ukoll minnu stess jiddependi jekk iridx ikomplih jew iwaqqafu f'kull waqt tal-kawża;

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha l-atturi ċedew il-mertu, imma b'kundizzjoni. Żammew sħiħa l-pretensjoni tagħhom dwar il-kap tal-ispejjeż. Dan wassal lill-Qorti biex ikollha b'xi mod tqis xi provi biex tiddetermina jekk kemm-il darba l-eżawriment tal-kwestjonijiet fil-mertu tridx twieġeb għalih il-kumpannija mħarrka, jew jekk jgħoddx għalih il-prinċipju msemmi aktar qabel li min iċedi l-atti jrid iħallas ukoll l-ispejjeż;

Issir referenza wkoll għal dak li ġie kkonsidrat f'sentenza oħra mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili deċiza fil-25 ta' Frar 2010 fl-atti ta' l-Ittra Ufficjali 985/08 presentata fid-9 ta'April 2008 fl-ismijiet **Direttur Ufficcju Kongunt kontra Natale Falzon (ID 87362M) u Helen Mary Muscat Doublesin (590650M)** *(Citazzjoni Numru. 399/2008) fejn ġie kkonsidrat is-segwenti:*

Illi l-kwistjoni hija regolata bl-Art.223 sa 225 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta. Minn dawn id-disposizzjonijiet, dik li tista' tkun applikata fil-kaz in esami hija l-Art.223.

Illi fil-kawża tal-lum ma hemmx sentenza definittiva fil-mertu propju ghaliex għar-ragunijiet tagħhom il-partijiet iddikjaraw quddiem il-Qorti li l-mertu kien eżawrit u għaldaqstant ma hemmx "tellief" għall-fini tas-subartikolu (1) tal-Art.223.

Illi mis-subinċiżi l-oħra tal-istess Art.223 l-uniku li tista' din il-Qorti tislet direzzjoni għall-fini ta' dawn il-proċeduri huwa s-subinċiż (3) li jaqra hekk –

Fil-każijiet kollha, il-Qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-ligi, inkella ghal xi raguni tajba ohra."

B'applikazzjoni tal-prinċipji suesposti l-Qorti eżaminat il-provi mressqa mill-partijiet u r-relazzjoni tal-perit tekniku mqabbad minnha l-AIC Alan Saliba u tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

1. L-attur xehed[5] li fl-2008 l-konvenut kien talbu sabiex jgħaddi *pipe* ta' shower minn ġol-bitħa tal-garaxx tiegħu. Huwa lmenta pero' li mingħajr il-kunsens tiegħu, il-konvenut l-ewwel ma għamel kien li taqqab toqba ġo ħajt li tant beda jċarċar ilma minnha li beda jxarrablu t-tiben, ġulbiena u silla li warajhom kien hemm pulzier kartun. Ukoll mingħajr il-kunsens tiegħu, il-konvenut qabad u niżel fuq il-bejt u għamel toqba oħra fil-ħajt u drain ta' circa tlett piedi u nofs u taqqab għal ġo katusa. Meta ġibidlu l-attenzjoni għalfejn għamel dan, hu wieġbu li kien ser jaqlagħulu u minflok reġa niżel u taqqab il-katusa sabiex jagħmel biċċa drain. Qal li għalkemm talab lill-konvenut kemm il-darba biex ipoġġi kollox kif kien, dan baqa' inadempjenti u għalhekk kellu jiftaħ il-kawża;

2. Xehed ħu l-attur Ninu Borg li nsista li l-katusi mertu tal-kawża saru fl-2008 kif qal l-attur u mhux snin qabel kif suġġerit lilu mid-difensur tal-konvenut[6];

3. Xehed ukoll il-perit Matthew Briffa[7], li fuq inkarigu tal-attur kien aċċeda fuq il-post sabiex jispezzjona l-ilment tal-attur li l-konvenut kien għadda medda ta' dranaġġ mingħajr il-kunsens tiegħu;

[5] Affidavit a fol 12
[6] Fol 37 et seq
[7] Fol 43

4. Il-perit tekniku AIC Alan Saliba wara li żamm aċċess fuq il-post, ra l-atti u għamel il-konstatazzjonijiet tekniċi tiegħu, ikkonkluda li:

i. Fir-rigward tal-katusa bajda tal-plastik li fiha saret it-toqba mertu tal-proċeduri odjerni - senjatament fl-elbow tal-*asbestos* ikkomunikata magħha – minbarra li bil-mod kif ġiet imtaqqba din l-elbow jistgħu isiru konnessjonijiet ġodda mal-istess katusa, din it-toqba tista' wkoll tikkawża 'leakages' meta jgħaddi l-ilma mill-istess katusa għal fuq il-bejt tal-kamra żgħira tal-attur;

ii. Il-katusa msemmija f'paragrafu 3.1 (4) tar-relazzjoni u ċioe' l-katusa li kienet qed isservi x-*shower ensuite* tal-konvenut (u li kienet tikser permezz ta' żewġ *easy elbows* minn quddiem l-*elbow* imtaqqab) kienet tqiegħdet mingħajr il-permess tal-attur. Dik il-katusa kienet imtaqqba għal taħt il-bitħa tal-attur;

5. Xehed il-konvenut[8] li qal li qabel m'għamel ix-xogħlijiet l-ewwel kellem lil ħu l-attur Ninu sabiex jgħaddi katusa ħalli jqabbadha mad-drain tiegħu. L-għada, skont il-konvenut, Ninu kien qallu biex il-katusa jqabbadha ma' ta' ħuh u ċioe' l-attur. Qal li l-attur kien ta l-kunsens tiegħu. Insista li biex isiru dawn ix-xogħlijiet tramite l-ħaddiema huwa kien ingħata aċċess mill-garaxx tal-attur u kienu saru fl-2002. In kontro-eżami ġie suġġerit lilu pero' li l-katusa mertu tal-kawża saret żmien wara fl-2008, għalkemm huwa baqa' jiċħad. Mistoqsi wkoll dwar it-toqba li saret fl-elbow tal-katusa mertu tal-kawża huwa qal li dik it-toqba saret għax kien kissirha l-attur forsi b'daqqa ta' martell għax kien bin-nervi.

6. Mis-suespost il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-provi li kienu laħqu tressqu sa issa jimmilitaw favur it-teżi tal-attur inkluż il-konklużjonijiet tal-perit tekniku mqabbad mill-Qorti. Minn naħa l-oħra d-difiża tal-kontro-parti tirriżulta pjuttost fjakka u ftit li xejn kredibbli, partikolarment il-verżjoni tal-konvenut li t-toqba fil-katusa kien għamilha l-attur b'daqqa ta' martell meta huwa ċar anke mir-

[8] Fol 66 et seq

ritratti esibiti li din kienet maqtugħa b'mod preċiż u ta' wisa' biżżejjed biex tidħol katusa fiha.

7. Fuq kollox, il-fatt li l-imsejħa fil-kawża għażlet li twettaq ix-xogħlijiet li l-attur kien qed jitlob li jsiru fil-proċeduri odjerni hija meqjusa bħala konferma ta' ammissjoni da parti tagħha għat-talbiet tal-attur.

8. Ġjaladarba l-attur kien kostrett jagħmel l-ispejjeż sabiex jitlob l-intervent tal-Qorti ħalli jenforza d-drittijiet tiegħu, u kellu jbati wkoll it-trapass taż-żmien (circa 4 snin) sakemm fl-aħħar saru x-xogħlijiet mitluba minnu, huwa altru milli ġust li fiċ-ċirkustanzi l-imsejħa fil-kawża tagħmel tajjeb għall-ispejjeż kollha tal-kawża.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tordna li l-ispejjeż kollha tal-kawża odjerna jkunu a karigu tal-imsejħa fil-kawża Marthese Buhagiar.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.