QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 15 ta' Lulju, 2021

Kawza Numru: 2

Citazzjoni Numru:- 1295/1992 JVC

Albert Zerafa

vs

Stephanie Simler

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur Albert Zerafa talab kif isegwi:

'Peress illi l-attur irrenda servigi lill-konvenuta, konsistenti f'xoghol esegwit minnu stess fil-bini u attrezzar ta' l-ewwel sular (first floor) ta' Plot 46, Triq Kananea, Attard, u sorveljar tax-xoghol esegwit minn terzi persuni fl-istess bini u attrezzar tal-istess fond,

u dan kollu bix-xjenza u bil-kunsens, u anke fuq inkarigu, tal-istess konvenuta;

U peress illi l-istess attur anke nefaq flus u ghamel spejjez minn flusu fil-bini u attrezzar tal-imsemmi fond, u dan ukoll bix-xjenza u bil-kunsens tal-istess konvenuta;

U peress illi l-istess konvenuta, interpellata sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u eventwali pagament tal-imsemmija servigi resi u spejjes inkorsi, baqghet inadempjenti;

Tghid l-istess konvenuta ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara lill-istess konvenuta debitrici lejn l-istess attur f'dik is-somma li din l-istess Qorti joghgboha tillikwida bhala dovuta mill-istess konvenuta lill-istess attur ghall-imsemmija servigi resi u spejjez inkorsi;

2. Tikkundanna lill-istess konvenuta thallas lill-istess attur is-somma hekk likwidata;

   Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-5 t'Ottubru 1992, kontra l-konvenuta, li minn issa tinsab ingunta ghas-subizzjoni.'

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Stephanie Simler li eccepiet kif isegwi:

1. 'Illi xejn mhu dovut lill-attur ghas-servigi ghaliex hu dejjem qal li ma riedx hlas.

2. Illi l-ispejjez li hareg minn butu gew rifuzi lilu minn Louis Simler, missier l-eccipjenti.

Salv eccezzjonijiet ohra.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, invoices, ricevuti, ittri, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Marzu, 1993 il-Qorti kif diversament preseduta stante li kien jinhtieg li jitqabbad perit biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz innominat bhala Perit Tekniku ghal dan l-oggett lil Dr Marco Griscti bhala Perit Legali;

Rat illi fil-verbal tas-27 ta' Ottubru, 1992 quddiem il-Perit Legali Dr Marco Griscti l-partijiet qablu li l-provi li qed jingabru fil-kawza 1294/92 Albert Zerafa -vs- Louis Simler ghandhom iservu bhala provi f'din il-kawza;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Novembru, 1996 fuq talba tal-Perit Tekniku Dr Marco Grixti l-Qorti ssostitwiet lill-istess Perit Tekniku b'Dr Sandra Caruana;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' April, 1998 a fol. 98 tal-process il-Perit Legali Dr Sandra Caruana dehret fis-seduta u talbet li tigi meghjjuna minn Perit Tekniku, u rat id-digriet moghti *seduta stante* fejn il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku AIC Albert Fenech;

Rat ir-rikors ta' Maria armla ta' Louis Simler u wliedha Stephanie u Denise ahwa Simler intavolat nhar il-25 ta' Frar, 2002 fejn talbu lill-Qorti tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isimhom stante l-mewt tal-konvenut Louis Simley;

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Gunju, 2003 dehret il-Perit Legali Dr Sandra Sladden li talbet minhabba pressjoni ta' xoghol li tigi sostitwita u l-Qorti nnominat minflokha lil Dr Mark Mifsud Cutajar bl-istess fakultajiet;

Rat ir-rikors tal-konvenuti Denise Zerafa u Stephanie Critien ahwa Simler li permezz tieghu talbu lill-Qorti tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju minn fuq ommhom Maria Simler ghal fuqhom stante li mietet fil-mori tal-kawza u rat id-digriet moghti nhar l-4 ta' Ottubru, 2017 fejn il-Qorti kif diversament preseduta laqghet it-talba;

Rat il-verbal tal-14 ta' Dicembru, 2017 a fol. 219 tal-process fejn permezz tieghu r-rapprezentanti legali prezenti fis-seduta nfurmaw lill-Qorti li l-Perit Legali gie ezonerat mill-inkarigu lilu moghti u ghalhekk hemm lok li l-istess Perit Legali (1) jintaxxa l-atti minnu kondotti; (2) jigi mhallas; u (3) jirritorna l-atti fil-pussess tieghu f'din il-procedura;

Rat li din il-kawza ntavolata lura fis-sena 1992 biddlet il-gudikant seba' (7) darbiet fuq medda ta' madwar tmienja u ghoxrin sena (28) qabel ma giet assenjata recentement lil din il-Qorti. Din il-Qorti esigiet li jinghalqu l-provi sabiex il-kawza tkun tista' tigi differita ghad-decizjoni;

Semghet it-trattazzjoni ta' Dr Stephan Thake ghall-attur li saret fis-seduta tat-12 ta' Novembru, 2020 u li giet ukoll traskritta u tinsab fl-atti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Dr Tonio Azzopardi a fol. 353 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-23 ta' Frar, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi l-attur Albert Zerafa permezz tal-kawza odjerna qieghed jallega li huwa rrenda servigi fil-konfront tal-konvenuta Stephanie Simler konsistenti f'xoghol esegwit fil-bini u attrezzar fil-bini ta' l-ewwel sular fil-plot bin-numru 46 fi Triq Kananea, H'Attard u sorveljanza tax-xoghol fuq l-istess bini u attrezzar ta' l-istess fond. Talab ghalhekk li jigi dikjarat li l-konvenuta Stephanie Simler hija debitrici lejh f'dik is-somma li l-Qorti joghgobha tillikwida bhala dovuta rapprezentanti s-servigi rezi u spejjez inkorsi. Talab ukoll li konsegwentement jigi ordnat lill-istess konvenuta thallas lill-attur Albert Zerafa s-somma li tigi hekk likwidata.

Min-naha tal-konvenuta Stephanie Simler eccepiet illi xejn mhu dovut lill-attur ghas-servigi ghaliex hu dejjem qal li ma ried xejn. Eccepiet ulterjorment li l-ispejjez li hareg minn butu gew rifuzi lilu minn Louis Simler.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Jibda billi jinghad li din il-kawza hija mixja ma' kawza ohra bir-rikors guramentat numru: 1294/92 fl-ismijiet Albert Zerafa -vs- Louis Simler. Fil-verbal quddiem il-Perit Legali Dr Marco Grixti datat 27 ta' Ottubru, 1993 il-partijiet kienu qablu li l-provi li jingabru fil-kawza msemmija bir-rikors guramentat numru 1294/92 ghandhom iservu wkoll bhala prova fil-kawza odjerna. Ghalhekk il-Qorti fir-rigward tal-provi migbura ser taghmel referenza ghall-provi miz-zewg processi.

L-attur Albert Zerafa f'din il-kawza wkoll qieghed jitlob il-hlas tas-segwenti:

i. servigi rezi konsistenti f'xoghol esegwit fl-ewwel sular (first floor) li gie mibni fi Plot 46 fi Triq Kananea, Attard u sorveljanza tax-xoghol esegwit minn terzi fl-istess bini u attrezzar, u,

ii. spejjez inkorsi li l-attur nefaq minn butu fil-bini u attrezzar tal-imsemmi l-ewwel sular (first floor).

<u>i. Servigi rezi konsistenti f'xoghol fl-ewwel sular u sorveljanza tax-xoghol:</u>

Illi l-attur fl-ewwel premessa jsostni li huwa rrenda servigi lill-konvenuta Stephanie Critien dak iz-zmien kienet Simler konsistenti f'xoghol fl-ewwel sular fejn fl-ewwel premessa tac-citazzjoni jsostni:

> 'Peress illi l-attur irrenda servigi lill-konvenuta, konsistenti f'xoghol esegwit minnu stess fil-bini u attrezzar ta' l-ewwel sular (*first floor*) ta' Plot 46, Triq Kananea, Attard, u sorveljar

> tax-xoghol esegwit minn terzi persuni fl-istess bini u attrezzar tal-istess fond, u dan kollu bix-xjenza u bil-kunsens, u anke fuq inkarigu, tal-istess konvenuta;'.

Sussegwentement fl-affidavit a fol. 48 *et seq* tal-process huwa biddel il-verzjoni tal-fatti u qal li x-xoghol kien wiehed komuni li sar ukoll ghall-beneficcju tal-konvenuta Stephanie Critien. Hekk xehed illi:

> 'Certu xogholijiet li qabbadt lill-haddiehor jaghmilhom kont inhallashom jien u mbaghad nigbor il-kontijiet u Louis Simler kien jhallasni. Ta' dawn ix-xogholijiet hekk imhallsa minni hemm kollox miktub. Xoghol komuni li sar ukoll ghall-beneficju ta' Stephanie Simler qatt ma hallsithu u spejjez li ghamilt ghaliha, bhal-kolonni, drainage u katusi dawn ma hallsithom qatt.'

Illi mill-istess xiehda tal-attur, il-Qorti setghet tikkonstata li effettivament l-attur ma ghamel l-ebda xoghol fl-ewwel sular kif kien ittenta jargumenta inizjalment. Dan jirrizulta ghaliex, kif ikkonferma huwa stess, meta l-attur issepara minn ma' martu Denise Zerafa, ix-xoghol tal-bini kien fl-istadju tat-tkomplija tal-pjan terran (ground floor) u cioe' s-sular li kien imiss lill-martu Denise Zerafa. L-ewwel sular li kien ser imiss lill-konvenuta Stephanie Critien kien ghadu lanqas inbena:

> 'Il-permess kien inhareg f'April 1991 u sa Ottubru 1991 kien hemm diga' il-garaxxijiet u l-flat ta' warajhom lest.
>
> Sa qabel ma zzewwigna fit-8 ta' Dicembru 1991 kien hemm il-garaxxijiet lest u il-flat kien lest gebel u saqaf. Kien tlesta x-

> xoghol ta' tindif tal basement u garaxxijiet u drenagg, ilma u dawl temporaneju, invellar tal-gnien kienu lesti ukoll.
>
> Kien inbeda ukoll ix-xoghol fis-sular ta' fuq il-garaxxijiet, dak li kellu jkun tal-mara tieghi.
>
> Jien bqajt nahdem u nonfoq il-flus fuq din il-proprjeta' sal-bidu ta' Settembru 1992 meta fl-ahhar il-mara telqet mid-dar.'

Illi wkoll jekk tinghata harsa lejn il-prospett esebit a fol. 56 tal-process, l-attur indika x-'*xoghol li sar ghas-sular jew fil-komun ghal Stephanie Simler bejn Gunju u Novembru 1991*' fejn jirrizulta li l-attur qieghed jitlob li jithallas ta' xoghlijiet li saru fil-pjan terran (proprjeta' ta' Denise Zerafa) u li kienu ser iservu kemm ghal dak is-sular tal-pjan terran u kemm ghall-ewwel sular (proprjeta' tal-konvenuta Stephanie Simler).

Illi l-Qorti a skans ta' ripetizzjoni tapplika l-istess ragunament li sar fil-kawza bir-rikors guramentat numru 1294/1992 fl-ismijiet Albert Zerafa -vs- Louis Simler liema kawza giet deciza llum stess u taghmel taghha dawk il-konsiderazzjonijiet f'dik il-kawza wkoll ghall-kaz odjern.

Maghdud ma' dak li nghad fid-decizjoni msemmija, il-Qorti zzid li fliet bir-reqqa l-prospett a fol. 56 tal-process minn fejn setghet tinnota li l-istess allegati xoghlijiet li saru a beneficcju tal-konvenuta Stephanie Critien gew indikati wkoll fil-prospett ta' l-allegati xoghlijiet li saru lill-konvenut Louis Simler. Fl-atti ma tressqu l-ebda provi li dawn ix-xoghlijiet saru mill-attur Albert Zerafa, pjuttost tressqu xhieda li jindikaw li x-xoghlijiet saru minn

haddiema ohra (ara deposizzjoni ta' Jimmy Borg a fol. 577 *et seq* tal-process). Bhal ma nghad fil-kawza l-ohra, l-unika xoghol li gie ppruvat li ghamel l-attur kien dak ta' supervizjoni. Ghalhekk kull m'ghandu jircievi l-attur huwa hlas ghas-supervizjoni u xejn aktar!

Il-Qorti tqis li l-attur Albert Zerafa ghandu jigi kkumpensat unikament tas-supervizjoni li huwa ghamel fuq ix-xoghol fil-kostruzzjoni tal-partijiet komuni li kienu ser iservu kemm lill-konvenuta Stephanie Critien, u kemm lill-Denise Zerafa.

Fuq il-prospett relatat mal-allegati xoghlijiet maghmula fil-konfront tal-konvenuta Stephanie Critien, l-attur Albert Zerafa ndika bhala ammont relatat ma' supervizjoni u qadi ghand perit, bennej, ufficini, etc l-ammont ta' Lm200 tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' €465.87. Il-konvenuta ghandha biss taghmel tajjeb ghal terz minn dawn l-ispejjez fis-somma ta' arrotondata ta' mija hamsa u hamsin Euro (€155).

<u>ii. Spejjez inkorsi li l-attur nefaq minn butu fil-bini u attrezzar tal-imsemmi partijiet komuni:</u>

Illi l-attur ressaq ukoll talba sabiex jigi mhallas ta' spejjez li huwa allegatament hareg minn butu fil-konfront tal-konvenuta Stephanie Critien. Dawn l-ispejjez li allegatament hareg minn butu gew indikati wkoll fil-prospett a fol. 56 tal-process.

Illi l-konvenuta fit-tieni eccezzjoni taghha eccepiet li l-ispejjez li l-attur hareg minn butu gew rifuzi lilu minn Louis Simler – missierha.

Il-Qorti tinnota li dwar dawn l-allegati spejjez li l-attur hareg minn butu, l-attur ipprezenta numru ta' ricevuti/*invoices* a fol. 58 *et seq* tal-process li huma duplikazzjoni tal-ircevuti li gew ukoll esebiti fil-kawza bir-rikors guramentat numru 1294/1992. Dwar dawn l-*invoices*/ricevuti l-Qorti setghet tinnota li f'uhud minnhom lanqas gie ndikat isem fuq min inharget l-*invoice*/ricevuta u f'ohrajn gie ndikat isem l-attur Albert Zerafa b'indirizz divers minn dak ta' H'Attard u cioe' 26, Carmel Street, Zabbar. Imbaghad hemm uhud minnhom li jindikaw kemm isem l-attur Albert Zerafa flimkien ma' isem missier il-konvenuta Louis Simler. Fl-ircevuti li nhargu fuq isem Albert Zerafa u Louis Simler lanqas hemm indikazzjoni minn min sar ix-xoghol ghaliex qeghdin fuq *invoice* komuni li prattikament tista' ssir minn kulhadd! L-ircevuti/*invoices* li fuqhom hemm indikat isem missier il-konvenuta Louis Simler huma a fol. 120, a fol. 134, a fol. 135 u a fol. 136 li jwasslu ghas-somma ta' Lm1,110 ekwivalenti ghas-somma ta' €2585.60 tal-Ewro ghalkemm bhala ma nghad fl-*invoices* m'hemmx indikat minn min sar ix-xoghol u lanqas gie kkonfermat b'gurament mill-attur Albert Zerafa. Il-Qorti ghalhekk ma tqisx li dawn l-ircevuti/*invoices* huma sufficjenti bhala prova li l-ispejjez verament saru u li verament saru a favur Louis Simler u/jew Stephanie Critien. Dan ukoll minghajr ma' wiehed jiehu kont tal-eccezzjoni tal-konvenuta li kull spiza li ghamel l-attur giet mhallsa lilu minn missier il-konvenuta.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-attur Albert Zerafa prezenta zewg kopji ta' cekkijiet ta' hlas lil certu Mr T. Farrugia (a fol. 111 tal-process) u iehor hlas lil certu Mr Angelo Muscat (a fol. 125 tal-process). Jekk jigu ezaminati sew dawn ic-cekkijiet jirrizulta li dawn huma mahruga minn cheque book fuq isem Mr A. & Mrs D. Zerafa u ghalhekk jekk *se mai* ghall-grazzja tal-argument huwa minnu li l-

attur hallas dak l-ammont dan gie mhallas kemm minnu, kif ukoll minn Denise Zerafa, ghalkemm l-attur qieghed jitlob l-ammont shih!

Illi mill-banda l-ohra missier il-konvenuta, Louis Simler, ressaq ghadd ta' dokumenti fosthom dokumenti tal-bank li juru li hu kien ghamel self mal-Mid-Med Bank sabiex ihallas l-ispejjez u x-xoghol kollu relatat mal-binja (ara dokumenti a fol. 387 *et seq* tal-process). Ressaq ukoll dokumenti ta' self li ttiehed minn Denise Zerafa nee' Simler sabiex thallas l-ispejjez u x-xoghol tal-binja (ara dokumenti a fol. 347 *et seq* tal-process). Tressqu wkoll ghadd ta' dokumenti li jindikaw il-kontijiet li kienu jigu pprezentati mill-attur Albert Zerafa lil Louis Simler sabiex jithallsu. Dawn l-*invoices* li kienu jigu pprezentati lil Louis Simler sabiex jithallsu kienu jinkludu diversi spejjez fosthom boroz tas-siment, zrar, ramel gebel, *plastic sheet* u diversi spejjez ohra liema spejjez thallsu minn Louis Simler u prova tal-hlas giet esebita permezz ta' kopji tac-cekkijiet li nhargu fuq isem l-attur Albert Zerafa (ara cekkijiet a fol. 402 u fol. 403 tal-process).

Illi l-Qorti fliet bir-reqqa l-prospett li gie esebit a fol. 56 tal-process, kif ukoll l-ircevuti/invoices esebiti mal-affidavit a fol. 48 *et seq* tal-process u tqis li l-attur Albert Zerafa ma ressaqx provi sufficjenti sal-grad li tirrikjedi l-ligi li jippruvaw li effettivament saru l-ispejjez imsemmija, u li dawn finalment gew sopportati minnu. Mill-banda l-ohra x-xhud Denise Zerafa (oht l-konvenuta) ipprezentat numru ta' transazzjonijiet kemm b'cekkijiet kif ukoll bl-uzu tal-'card' minn fejn jirrizulta li ammont konsiderevoli ta' flus gew zbankati mill-attur Albert Zerafa fl-istess zminijiet li kienu qed isir x-xoghlijiet. Il-Qorti f'dawn ic-cirkustanzi rizultanti mill-atti ma temminx il-verzjoni tal-attur li huwa hallas ghal dawn

l-ispejjez minghajr ma talab ir-rifuzjoni taghhom lill-missier il-konvenuta anki ghaliex il-maggoranza tal-provi mressqa jevidenzjaw mod iehor, u cioe' li hu kien jitlob il-hlas lil Louis Simler u dan kien ihallsu. Il-Qorti ghalhekk temmen il-verzjoni tal-fatti hekk kif esposta mill-konvenuta, ohtha u missierha u cioe' li l-attur dejjem gie rifuz tal-ispejjez li kien jaghmel. Il-Qorti hadet ukoll in konsiderazzjoni u wkoll hija komfortata mill-fatt li l-attur Albert Zerafa tul is-snin li din il-kawza ilha pendenti biddel kemm-il darba l-verzjoni relatata ma dak lilu dovut u mhux bi ftit centezmi jew mijiet izda bl-eluf. Dan tal-ahhar zgur ma jimmilitax favur il-kredibilita' tal-attur.

Ghaldaqstant ikkunsidrat dan kollu l-Qorti ser tghaddi sabiex in kwantu l-kwistjoni tal-ispejjez tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta Stephanie Critien.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta Stephanie Critien nee' Simler u tichad l-eccezzjonijiet fil-kumplament sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara lill-istess konvenuta Stephanie Critien nee' Simler debitrici lejn l-attur Albert Zerafa fis-somma ta' mija hamsa u hamsin Euro (€155) bhala dovuta mill-konvenuta lill-attur rapprezentanti servigi resi filwaqt li tichad l-ewwel talba ghal dik li hija

pretensjonijiet tal-attur dwar spejjez inkorsi stante li tirrizulta bhala nfondata.

3. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuta Stephanie Critien nee' Simler thallas lill-attur is-somma ta' mija hamsa u hamsin Euro (€155) likwidata.

In vista tal-valur verament minimu li gie likwidat favur l-attur u wkoll stante li l-Qorti hija konvinta li dawn il-proceduri saru mill-attur b'intenzjoni biss li jivvessa lil familjari ta' martu konsegwenti ghall-isfaxx taz-zwieg bejniethom u xejn aktar, l-ispejjez tal-proceduri odjerni ghandhom jigu sopportati 10% mill-konvenuta u l-bqija mill-istess attur.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
15 ta' Lulju, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
15 ta' Lulju, 2021