TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

GUDIKATUR
AVV. DR. ILONA SCHEMBRI
LL.B., LL.D., LL.M. (Lond.), Ph.D. (Birm.)

Udjenza tal-11 ta' Marzu 2024

Talba nru. 251/2020 IS

ALFRED AZZOPARDI (I.D. 495753 (M))

VERSUS

MARK VELLA (I.D. 403080 (M)) U SILVIO BARTOLO (I.D. 368578 (M))

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fis-27 ta' Ottubru 2020 (a fol. 1 u 2), l-attur talab is-somma ta' ħamest elef Ewro (Eur 5000.00) rappreżentanti danni u spejjeż inkorsi mill-attur b'konsegwenza tal-iżvilupp magħmul mill-konvenuti fil-blokka ta' appartamenti bl-isem 'Karina Court', fi Triq l-Għabex, Swatar, inkluż l-ispejjeż dawk tal-ittra uffiċjali datata 10 ta' Ġunju 2020 u bl-interessi legali kontra l-konvenuti.

Ra l-konvenuti ippreżentaw ir-risposta tagħhom fit-18 ta' Novembru 2020 (a fol. 6 u 7).

Ra illi saru diversi seduti fir-rigward ta´ dan il-każ u xehdet diversi persuni.

Ra illi fit-23 ta' Novembru 2021, l-attur għalaq il-provi (a fol. 64).

Ra illi fis-26 ta' April 2022, il-konvenuti għalqu l-provi (a fol. 106).

Ra illi fis-27 ta' Settembru 2022, il-partijiet għalqu l-provi kollha (a fol. 121).

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

<u>Ikkunsidra</u>
Ma hux kontestat bejn il-partijiet illi l-attur hu s-sid tal-appartament numru 5 ġewwa Karina Court, Triq l-Għabex, Swatar. Ma hux anqas kontestat illi l-konvenuti kienu żviluppaw l-arja ta' fuq l-appartament tal-attur.

Il-punti ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet huma dwar l-ispejjeż jew danni illi l-attur sofra minħabba l-imsemmi żvilupp u dwar il-*washroom* illi reġgħet inbniet mill-konvenuti fuq l-arja tal-blokka ta' appartamenti hawn fuq imsemmija.

<u>Il-bini tal-*washroom*</u>

Ma hux kontestat bejn il-partijiet illi l-attur kellu użu minn *washroom i*lli kienet fuq l-arja tal-blokka hawn fuq imsemmija. Ma hux anqas kontestat bjen il-partijiet illi l-konvenuti kellhom l-obbligu illi jerġgħu jibnu din l-imsemmija *washroom* fuq l-arja tal-iżvilupp il-ġdid tal-imsemmija blokka.

Il-punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet hu dwar il-metraġġ tal-*washroom* mibnija mill-ġdid u anke dwar jekk kinitx hekk mibnija eżattament kif kienet qabel bħala forma.

Tul il-proċess, l-attur sostna illi l-forma tal-*washroom* mibnija mill-konvenuti ma kinitx tirrifletti l-forma li kienet qabel b'dan illi l-*vanity unit* illi kellu issa ma kinitx tista' toqgħod f'postha. Mill-banda l-oħra, il-konvenuti sostnew illi l-attur kien jaf kif il-*washroom* kienet ser tinbena b'dan illi pero' xorta waħda kienu offrew illi jirranġaw lill-attur il-*vanity unit*.

It-Tribunal kellu jħares lejn dawn il-verżjonijiet totalment differenti b'reqqa kbira. It-Tribunal ħares lejn ix-xhieda tal-attur Alfred Azzopardi datata 26 ta' April 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 109, fejn l-attur qal illi "*Sar ghandek ukoll; meta konna iltqajna ghandek*." B'dan illi f'dan is-sens, it-teżi tal-konvenuti hi iktar kredibbli fuq bażi ta' probabbilita'. Inoltre', dan it-Tribunal innota illi l-konvenuti ippreżentaw korrispondenza bejn ir-rappreżentanti legali tal-attur u tal-konvenuti fejn l-attur ikkonferma illi l-attur ma kien sab ebda oġġezzjoni kif kienet ser tinbena tali *washroom* mill-ġdid mill-konvenuti. Tali kopja ta' korrispondenza b'*emails* tinsab a fol. 116 u 117. Fit-tali korrispondenza ma hemmx imniżżel isem l-attur pero' l-istess rappreżentant legali tal-attur iffirma t-talba għan-nom tal-attur, b'dan illi jidher ċar illi ma hemm ebda dubju illi il-kelma '*clients*' fl-imsemmija korrispondenza tirreferi għall-attur.

B'dan illi għaldaqstant, ma hemm ebda dubju f'moħħ it-Tribunal illi l-verżjoni tal-konvenuti f'dan ir-rigward hi iktar veritiera u b'dan illi għaldaqstant, il-konvenuti ma humiex repsonsabbli għal xi danni sofferti mill-attur fir-rigward tal-*vanity unit* li l-attur irid ipoġġi fil-*washroom*. Dan it-Tribunal innota mix-xhieda tal-konvenuti illi l-konvenuti kienu lesti li jirranġaw tali *vanity unit* pero' l-attur irrifjuta. Dan it-Tribunal iqis illi tali suġġeriment mill-konvenuti kien sempliċiment sabiex jippruvaw iżommu l-kwiet għaliex ma kinux obbligati jagħmlu dan fis-sitwazzjoni.

<u>B'dan illi għaldaqstant, l-ammont ta' Eur 740, skond l-istima li ppreżenta l-attur, u li tinsab a fol. 57, m'għandhix tittieħed in konsiderazzjoni</u>.

<u>Ħsarat fl-appartament tal-attur minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma</u>

L-attur sostna illi minħabba d-dħul tal-ilma ġewwa l-appartament tiegħu, huwa sofra danni ġewwa l-appartament tiegħu. Jibda' sabiex jingħad illi l-attur kien qabbad perit sabiex jispezzjona l-appartament tiegħu meta ħareġ il-permess tal-iżvilupp tal-konvenut. Tali perit, il-Perit Anthony Gatt, tela' jixhed f'dan ir-rigward u anke ippreżenta ir-rapport tiegħu, liema xhieda u kopja tar-rapport jinsabu a fol. 10 sa 19. L-istess Perit ukoll ippreżenta kopja tal-korrispondenza illi saret bejnu u bejn il-perit tal-konvenuti fejn il-konvenuti ġew infurmati illi kien daħal l-ilma għand l-attur, u liema kopja ta' korrispondenza, flimkien mar-ritratti, tinsab a fol. 20 sa 33. Minn tali evidenza, jidher ċar illi l-attur verament sofra danni minħabba tali perkolazzjoni tal-ilma li jidher illi kienet ikkaġunata minħabba l-iżvilupp illi kienu qed jagħmlu l-konvenuti fuq l-appartament tal-attur. Tali evidenza ġiet ikkoroborata wkoll mix-xhieda tal-istess konvenuti. Fil-fatt, Silvio Bartolo xehed fil-15 ta' Diċembru 2021, u liema parti ta' xhieda tinsab a fol. 84, illi "*Jien nammetti li daħal l-ilma*." Anke Mark Vella xehed fl-14 ta' Marzu 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 109, illi "*Mela li kien hemm xi ingress ta' ilma nafu bih*." Ir-risposta intavolata mill-konvenuti datata 18 ta' Novembru 2020 u li tinsab a fol. 6 ukoll turi illi l-konvenuti kienu konxji illi daħal l-ilma li wassal għal xi danni lill-attur.

Fir-rigward tal-perkolazzjoni tal-ilma, l-attur ipprovda diversi ritratti u anke stimi, fuq liema stimi xehdu wkoll in-nies, u liema kopja tinsab a fol. 51 sa 61, u liema evidenza ser tkun diskussa f'iktar dettall 'il quddiem fis-sentenza. Pero', dan it-Tribunal irid jidħol fid-dettal ta' kull proprjeta' mobbli jew immobbli illi l-attur jgħid illi ma baqax fl-istat li kien minħabba tali perkolazzjoni tal-ilma.

Skond l-istma ta' Manuel Mallia, li tinsab a fol. 57, jidher illi l-attur sofra danni fil-bieb ta' barra, fil-bieb tal-kamra tas-sodda u anke fl-għamara tal-kamra tas-sodda. F'dan ir-rigward, xehed Jesmond Mizzi fl-14 ta' Marzu 2022, prodott mill-konvenuti, u liema xhieda tinsab a fol. 99 sa 107. Pero', Jesmond Mizzi, għalkemm ipprova jiddiskredita l-istima ippreżentata mill-attur, huwa ammetta illi, minbarra l-bieb ta' barra u żewġ bibien ta' ġewwa, setgħu saru bl-ilma, b'dan illi allura dak li hu fl-istima ta' Manuel Mallia huwa kkorroborat. Fuq il-bibien, Manuel Mallia qal illi dawn il-ħsarat saru minħabba l-ilma u t-teżi ta' Manuel Mallia, fuq bażi ta' probabbilita', hija iktar emnuta *stante* illi anke meta xehed Jesmond Mizzi meta mistoqsi jekk għandux xi ritratti fuq l-imsemmija ħsarat, huwa qal "*Kelli xi ritratti imma intilfu*" (a fol. 105).

Rigward is-suffett, jidher illi dan ukoll verament xorob l-ilma, u kif ukoll xehed il-konvenut Mark Vella fl-14 ta' Marzu 2022, fejn huwa qal illi "*Jien ghedtlek li s-suffitt ixxarrab ehe, li kellu jigi irrangat*" (a fol. 103). B'dan illi t-teżi tal-attur f'dan ir-rigward hija kkorroborata mix-xhieda tal-konvenut hawnhekk imsemmija.

Biss pero', l-attur ukoll isemmi x-*shaft*. Dan it-Tribunal innota illi pero' ma kien hemm ebda ħsara fix-*shaft* u dan għaliex il-konvenuti sempliċiment bnew fuq l-appartament tal-attur mingħajr ma messew ix-*shaft*. Inoltre' meta it-tifel tal-attur bagħat lill-Perit tal-attur *email*, huwa semma biss il-perkolazzjoni tal-ilma, u liema korrispondenza tinsab a fol. 20 u hija datata 23 ta' Ottubru 2018. Adrian Farrugia, li kien ingaġġat mill-attur sabiex jipprovdilu stima bħala bajjad, Adrian Farrugia xehed fit-23 ta' Novembru 2021, illi huwa ra x-xogħol

f'Ottubru 2018, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 72. B'dan illi huwa ċar illi ma kienx hemm ħsarat mill-konvenuti fix-*shaft* għaliex kieku ċertament it-tifel tal-attur kien isemmi talli ħsarat lill-perit tal-attur, u dan meta wieħed iqis illi l-bajjad ġie fl-istess żmien meta t-tifel tal-attur bagħat l-*email* lill-Perit ta' missieru u allura l-attur kien diġa' jaf bil-konsenturi. B'dan illi allura l-istima ta' ħames mitt Ewro (Eur 500) ta' xogħol fuq barra m'għandhix tkun milqugħa, liema kopja tal-istima tinsab a fol. 59.

Kien hemm ukoll problema bl-*air conditioner units* fejn l-attur isostni illi meta l-konvenuti reġgħu waħħlu l-*air conditioner units* m'għamlux xogħol sew. Min-naħa l-oħra, l-konvenuti sostnew illi huma wettqu xogħol sew, b'dan illi Silvio Bartolo, fix-xhieda tiegħu ta' nhar il-15 ta' Diċembru 2021, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 88, saħaq illi "*mela, estendejna l-coper piping u ccaqlaq…*" L-istess kovenut kompla jixhed illi l-attur kien infurmah bil-ħsara sofferti mill-istess attur u li kellu jġib *technician* sabiex isewwi tali ħsara. B'dan illi jidher mill-verżjonijiet illi l-attur verament sofra tali danni.

Ġjaldaraba ġie stabbilit illi l-attur sofra danni minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma u anke ħsarat illi jikkonċernaw l-*air conditioner units*, issa jrid jiġi determinat l-ammont tad-danni sofferti mill-attur.

Fir-rigward tal-ammont tad-danni, Artikolu 1045 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jinsab taħt is-sezzjoni ta' kważi-delitti u delitti, jipprovdi kif għandu jkun stabbilit l-ammont tad-danni, b'dan illi tali artikolu jipprovdi illi "*Il-ħsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb għaliha, skont id-dispożizzjonijiet ta' qabel, hija t-telf effettiv li l-għemil tagħha jkun ġieb direttament lill-parti li tbati l-ħsara, l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha tagħmel minħabba l-ħsara, it-telf tal-paga jew qligħ ieħor attwali, u t-telf ta' qligħ li tbati 'lquddiem minħabba inkapaċità għal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-għemil seta' jġib*." B'dan illi għaldaqstant, l-attur għandu jkun riżarċit tal-ispejjeż li seta' kellu jagħmel minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma u ukoll minħabba kif sar ix-xogħol fuq l-*air conditioner units*.

L-attur ippreżenta stima ta' diversi xogħolijiet illi talab sabiex isiru fuq l-appartament tiegħu u li tinsab a fol. 57 u fejn Manuel Mallia xehed fuq din l-istima tiegħu fit-23 ta' Novembru 2021 li tinsab a fol. 66 sa 68 u fejn qal illi jrid ikun hemm illum 20% żieda fuq l-istima peress li l-istima ilha ftit illi ingħatat lill-attur. L-attur ippreżenta wkoll stima fir-rigward tas-suffett li tinsab a fol. 58 u l-istess Pierre Debono xehed fuq l-istima tiegħu fit-23 ta' Novembru 2021 liema xhieda tinsab a fol. 69 u 70, u fejn Pierre Debono ma talab ebda żieda fil-prezz tal-istima. L-attur ippreżenta stima tal-bajjad, Adrian Farrugia, li tinsab a fol. 59, b'dan illi Adrian Farrugia xehed fuq l-istima tiegħu fit-23 ta' Novembru 2021, u liema xhieda tinsab a fol. 71 sa 73, u fejn Adrian Farrugia xehed illi l-*invoice* li tinsab kopja tagħha a fol. 59 ma hix tiegħu (a fol. 72). Fir-rigward tal-*air conditioner unit*, l-attur ippreżenta rapport dettaljat li jinsab a fol. 60 magħmul minn Mark Azzopardi u Mark Azzopardi xehed fuq dan ir-rapport fit-23 ta' Novembru 2021, fejn liema xhieda tinsab a fol. 74 sa 77. Mark Azzopardi irrimarka wkoll fir-rapport tiegħu illi l-gass tal-*air conditioner unit* kien bżonn illi jerġa' jsir minħabba nuqqas ta' diliġenza minn terzi, b'dan illi tali ammont ta' spejjeż irid jittieħed in konsiderazzjoni *stante* illi hu danni.

B'dan illi għaldaqstant, l-ammont ta' danni sofferti mill-attur bħala ħsarat huma is-segwenti:

1. Stima ta' Manuel Mallia fl-ammont globali ta' Eur 1580 (b'20% żieda hu ta' Eur 1896);
2. Stima tas-suffett fl-ammont ta' Eur 1200;
3. Stima tal-bajjad fl-ammont ta' Eur 900;
4. Tiswija fuq l-*air conditioner units* fl-ammont ta' Eur 250.

Total globali hu ta' tliet elef u disa' mija u tletin Ewro (Eur 3930) u erbat elef u mitejn u sitta u erbgħin Ewro (Eur 4246) meta żżid l-20%.

F'dan ir-rigward, huwa important li jiġi ċċarat illi il-konvenuti ma jistgħux jippretendu illi jqabbdu lil min iridu huma sabiex jirranġaw tali ħsarat *stante* illi l-Liġi hija siekta fuq dan il-punt b'dan illi l-attur għandu id-dritt illi jqabbad lil min irid hu sabiex isewwi l-ħsarat sofferti minnu.

Imgħax

L-attur qiegħed wkoll titlob l-imgħax fuq l-imsemmi ammont. F'dan ir-rigward, it-Tribunal jagħmel referenza għall-artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ, ma jidhirx illi tali obbligazzjoni hija ta' natura kummerċjali, u dan għaliex ma giex ippruvat illi l-konvenuti huma kummerjanti jew tali xogħolijiet huma ta' natura kummerċjali bejn il-partijiet, hekk skond il-Kodiċi tal-Kummerċ, Kap. 13 tal-Liġijiet ta' Malta. B'dan illi għaldaqstant, għandu japplika is-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 1141 hawn fuq imsemmi, u liema artikolu jipprovdi illi "*F'kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b' att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni*." F'dan il-każ, l-attur ippreżenta kopja tal-itta uffiċjali illi huwa bagħat lill-konvenuti, u liema kopja tinsab a fol. 79. Din l-ittra uffiċjali hi datata 10 ta' Ġunju 2020.

Tali ittra tirreferi għal żmien ta' ħmistax-il ġurnata mid-data tal-ittra sabiex il-konvenuti jew iwettqu x-xogħol tal-ħsarat jew l-attur jipproċedi sabiex jirranġa l-ħsarat hu. B'dan illi mill-25 ta' Ġunju 2020, il-konvenuti huma obbligati illi jħallsu l-imgħax ta' tmienja fil mija (8%) fuq l-ammont ta' tliet elef u disa' mija u tletin Ewro (Eur 3930), b'dan illi pero' mit-23 ta' Novembru 2021, tali ammont globali tela' għal erbat elef u mitejn u sitta u erbgħin Ewro (Eur 4246), *stante* illi Manuel Mallia xehed fit-23 ta' Novembru 2021.

L-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) hu dak l-ammont ipprovdut fil-Kodiċi Ċivili illi għandu japplika, sakemm il-partijiet ma jiftiehmux fuq ammonti inqas jew sakemm ma tkunx applikabbli il-leġiżlazzjoni sussidjarja 16.06, u liema żewġ eċċezzjonijiet ma japplikawx f'dan il-każ.

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jilqa´ t-talba tal-attur għall-ammont ta´ erbat elef u mitejn u sitta u erbgħin Ewro (Eur 4246) b'dan illi pero' mill-25 ta' Ġunju 2020, il-konvenuti huma obbligati illi jħallsu l-imgħax ta' tmienja fil mija (8%) fuq l-ammont ta' tliet elef u disa' mija u tletin Ewro (Eur 3930), b'dan illi pero' mit-23 ta' Novembru 2021, tali ammont globali tela' għal erbat elef u mitejn u sitta u erbgħin Ewro (Eur 4246), *stante* illi Manuel Mallia xehed fit-23 ta' Novembru 2021 u għaldaqstant, l-imgħax ta' tmienja fil-mija

(8%) beda jiddekorri fuq dan it-tieni imsemmi ammont.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma' dawn il-proċeduri huma terz a kariku tal-attur u żewġ terzi a kariku tal-konvenuti b'dawk tal-ittra uffiċjali jibqgħu a kariku tal-attur.

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur