TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR

Gudikatur DR. Leontine Calleja LL.D

Udjenza nhar, l-24 ta' April, 2024

Avviz tat-Talba numru: 343/2022 CL

Joe Gerada (KI nru: 368454M)

VERSUS

Matthew Fenech (KI nru: 34485M)

It-Tribunal;

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar il-12 ta' Dicembru, 2022 fejn intalab sabiex il-konvenut jigi iddikjarat illi wettaq xogholijiet fil-fond tal-attur li ma kienux skond is-sengha u l-arti u per konsegwenza ta' dawn ix-xogholijet il-konvenut huwa responsibbli ghad-danni ingenti fil-fond tal-attur. Talab ukoll sabiex il-konvenut jigi ikkundannat jhallas lil-attur l-ammont ta' disa' mitt euro (€900) rapprezentanti ta' xogholijit rimedjali li saru fil-fond tar-rikorrenti. Bl-ispejjez, kontra l-konvenut li huwa ingunt in subizzjoni.L-attur huwa sid il-fond numru 36, Kerygma, Triq Mudest Sapiano, San Gwann li jikkomprendi ukoll gnien li jikkonfina mal-fond adjacenti tal-intimat fuq in-naha ta' wara permezz ta' hajt divizorju. Mill-2017 dan il-fond kien jinkera lil terzi u fl-2022 l-inkwilin kien informa lill-attur illi l-*Bougainvilla* li kienet fil-gnien tal-attur giet maqlugha minn mal-imsemmi hajt divizorju waqt li kienu qeghdin jsiru xogholijiet fil-fond tal-konvenut. B'rizultat ta' dan li l-frieghi tas-sigra spiccaw mifruxa mal-art tal-gnien tal-attur u kienu qeghdin jipperikolaw s-sigurta' tat-tfal minorenni tal-inkwilin. L-attur kien ghamel kuntatt mal-konvenut li wieghdu li ser jirrimedja l-hsara u ssugerilu li jaghmel ix-xogholijiet hu stess, izda meta tah stima ta' €450 il-konvenut ra din l-istima gholja u qallu li kien ser jiehu hsieb ix-xogholijet hu stess. Kienu ftehmu li l-lavrant kellu jmur fil-11 ta' Awwissu biex jaghmel ix-xogholijiet taht is-supervizjoni tal-attur izda l-lavrant qabad u mar gurnata qabel minghajr il-kunsens tal-attur. Ix-xogholijiet ma sarux skond is-sengha u l-arti u di piu kien ikkaguna hsara fuq il-hitan u l-bir tal-attur. L-attur kien bghat messaggi lil-konvenut sabiex isewwi l-hsarat u fin-nuqqas ta' twegieba kien ser jinkariga persuna ohra sabiex ijesti x-xogholijiet a spejjez tieghu. L-attur baqa' ma wiegbux u l-attur nkorra l-ispiza ta' disa' mitt euro (€900) sabiex jaghmel ix-xoghol rimedjali.

Ra r-risposta datat 4 ta' Frar 2023, fejn il-konvenut qal illi preliminarjament it-Tribunal ma kellux kompetenza *rationae materiae* ai termini tal-Art 3(2) tal-Kap 380 fl-ewwel lok stante li l-azzjoni mhijiex limitata ghal talba ta' flus (*money claim*) u fit-tieni lok stante li l-hajt li l-attur jallega li saritlu hsara huwa propjeta' esklussiva tal-esponenti. Subordnatament u minghajr pregudizzju l-attur jrid jipprova l-hsarat allegatament sofferti u jipprova l-quantum, is-somma reklamata mill-attur hija wahda esagerata u t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Semghet ix-xhieda ta' Joe Gerada li kellu propjeta' Monterosa Gardens, San Gwann li kien jghix fiha bejn 1984 u 2006 u wara beda jikriha.L-inkwilin li kellu kien cempillu f'Mejju 2022 li l-gar tieghu fin-naha ta' wara, Matthew Fenech, kien qieghed jaghmel xi xogholijiet u kien hemm *Bougainvilla* li kienet mifruxa mal-hajt kollu li kienu qalghuha minn postha u nizlet kollha fil-bitha. Il- *Bougainvilla* kienet fil-post qabel ma mar joqghod hemm hu stess u kienet kibret maz-zmien izda qatt ma kellu problemi mal-gar ta' qabel il-konvenut. Il-hajt kien tranga mill-konvenut izda saret hsara fis-sigra u fil-bir meta dahlu n-nies ghandu biex jirrangaw l-affarijiet. Hu ipprezenta sett ritratti li kien ha hu stess li komplessivament gew mmarkati bhala Dok JG, fejn fl-ewwel ritratt jidher il-bennej tal-konvenut qed jerga' jibni l-hajt mill-gdid ghax kien qala' l-hajt antik u tpogga hajt gdid, fit-tieni u l-hames ritratt jidher kappara li kienet mal-hajt li inqalghet u intefghet mal-bir, fit-tielet u r-raba' tidher is-sigra maqlugha u tmiss mal-hajt tan-naha oppost, fis-sitt u s-seba' ritratt tidher is-sigra maqlugha minn mal-hajt u mitfugha l-isfel. Hadd ma kien qallu li kien ser jsir dan ix-xoghol u kif sar jaf kien avvicina s-sid il-gdid, Matthew Fenech li qallu li kien hemm bzonn li jinbidel il-hajt ,ghalkemm hu qatt ma ra li kien perikoluz. Fenech qallu li hu kien ser jibni l-hajt u wara jaghmillu s-sigra izda dam jigri warajh sa Awwissu 2022 meta fl-ahhar qallu li kien ser jkahhal il-hajt. Izda qallu biex jsib lil xi hadd biex jerga| jorbot is-sigra. Kien sab lil Mario Vella, li kien qallu li minhabba l-kobor u l-gholi kien hemm bzonn zewg persuni u talbu €450 u x'hin bghat l-istima lil Fenech, hu wiegbu li rah gholi u kien ser jaghmlu l-kahhal tieghu. Ftehmu li sakemm kienu msifrin l-inkwilini, kien ser jibghat lil kahhal nhar il-11 ta' Awwissu fid-9.00am u x-xoghol kien ser jsir taht is-supervizzjoni tal-attur. Kien talbu n-numr tal-kahhal, u fit-8.30am ta' filghodu tal-11 ta' Awwissu kien cempillu, izda qallu li kien ghamel ix-xoghol il-gurnata ta' qabel. L-attur saqsieh kif dahal fil-propjeta' bla permess u mar biex jara x-xoghol. Is-sigra flokk kienet mifruxa kienet migbura gozz u kienet qieghda zzomm fuq zewg grampuni u ma kinitx imwahla tajba. Kien sab ukoll il-bir mkisser fl-art bil-gebel poggut fil-genb li kienu perikoluzi. Hu bghat lil konvenut e mail biex jibghat lil haddiem biex jirranga kollox izda ma irrispondihx. Hu talab lil Mario Vella biex jmur jirrangalu il-pendlu tal-bir u l-gebel l-ghada ghax l-inkwilini kienu gejjin lura mis-safar fit-13 ta' Awwissu. Mario mar mill-ewwel ma' zewg persuni ohra, l-ghada 12 ta' Awwissu u 13 ta' Awwissu u irrangaw il-periklu tal-bir u regghu marru l-gimgha ta' wara ghax kellha terga' tinbena l-horza mill-gdid. Fil-fatt halsu €450 skond l-ewwel stima biex tellalu s-sigra u €450 talli bnielu il-bir mill-gdid. Hu ipprezenta zewg ircevuti ta' €450 il-wiehed mmarkati Dok JG2 u Dok JG3. Fil-kontro ezami ikkonferma li l-propjeta' tieghu kienet fil-livell aktar baxx minn tal-konvenut bejn wiehed u iehor kien hemm dizlivell ta' xi sular. Hu kien xtara d-dar fl-1982 u l- *Bougainvilla* kienet gja hemm u kienet gja kbira, meta kienet tikber kien jitrimmjha u kienet mwahhla mal-hajt tal-gidra tieghu u mqabda mal-hajt ta' fuq li ma kienx tal-gidra, mqabda minn isfel ghal fuq. Hu qal illi kien hemm zewg hitan bejniethom u mhux tlieta. Gie muri r-ritratt a foll 85 fejn tidher hajt tal-bricks u hu qal illi qatt ma kien hemm hajt tal-bricks mhux miksi sakemm saret l-istruttura l-gdida. Hu qatt ma kien wahhalha mal-hajt, kien sabha hekk meta xtara d-dar ghax meta kienet tikber kienet tigoffa u mhux titwal. Il-haddiem ta'

Fenech kien wahhalha hazin fuq zewg grampuni fil-hajt ta' fuq. Hu kellu jhott il-grampuni u jifrex is-sigra kif kienet qabel u issa tnehhiet il-periklu ghax kif kien ghamilha l-haddiem ta' Fenech setghet tinhakkem mir-rih. Qabel kien hemm aktar grampuni imma kienet mifruxa mal-hajt kollu mhux gozz. Il-horza kienet maghmula minn zewg pilastri u naha minnhom kien mwaqqa' u n-naha l-ohra kien wieqaf wahdu u kellu jerga' jinqala u jinbena mill-gdid. B'referenza ghal Dok MV2 fejn tidher il-blata miksura jghid illi kien hemm romblu tal-hadid li kien jintuza biex jtella' l-ilma. Jikkkonferma li ma kienx gdid pero ma kinitx maqsuma u sabha miksura meta mar u sab it-tkissir fil-propjeta tieghu wara li kienu dahlu minghajr permess. Kien sar travu tal-injam izda ma jafx kemm kien jiswa t-travu wahdu ghax l-ircevuta kienet ghax-xoghol kollu.

Ra l-affidavit ta' Mario Vella li xogholu hu fil-qasam ta' turnkey u fil-bidu ta' Awwissu 2022 kien avvicinah Joe Gerada li kien qallu li l-gar tieghu kien ghamel xi xogholijiet fuq il-hajt ta' wara u kien qalalu l-*Bougainvilla* li kienet isserrah ma' dan il-hajt. Kien talbu stima biex jerga' jifrex il- *Bougainvilla* mill-gdid kif kienet qabel u ried li x-xoghol jsir malajr ghax kellu n-nies dihlin lura fid-dar. Hu kien mar fuq il-post bl-indirizz 36, Kerygma, Mudest Sapiano Streetm San Gwann fil-5 ta' Awwissu 2022 biex jara u ra l-*Bougainvilla* mitluqa l-isfel. Hu kien tah stima ta' €450 vat inkluz, biex jtella' l-*Bougainvilla* u titqabbad mal-hajt ghal-istat li kien fih originarjament. Ipprezenta r-ritratti ta' kif kienet s-sigra dakinhar Dok MV1. Rega' ikkuntatjah Joe Gerada u ftehmu li jmur jibda x-xogholijiet fit-12 ta' Awwissu 2022 u meta mar sab is-sigra ballun gozz gol-hajt u ra l-gebel tal-bir mkisser mal-art li kienu fi stat perikoluz kif jidher mir-ritratt Dok MV2. Il-bir ma kienx hekk meta kien mar l-ewwel darba. Dakinhar hu u haddiem minn tieghu bdew jifirxu s-sigra mal-hajt u damu jumejn ghax kienet maghquda ghax kien hemm aktar hsara milli meta raha l-ewwel darba u x'xoghol kien perikoluz ritratt Dok MV3. Hadu jumejn xoghol ohra biex ghamlu x-xoghol tal-bir ghax kellhom jtelghu zewg pilastri tal-gebel u jahdmu travu gdid tal-injam mindud fuq zewg pilastri ohra u ghal dan ix-xoghol kien talab €450 ohra inkluz vat. Dok MV4. Is-Sur Gerada kien halsu €900. Jghid illi r-ritratti li ipprezenta kien hadhom Joe Gerada fil-prezenza tieghu u mhux hu izda dawn kienu jireflettu r-realta' ta' dak li ra b'ghajnejh.Fil-kontro ezami jghid illi kellu juza' l-attenzjoni meta rega' wahhal il-*Bougainvilla* biex ma jawgilhiex jew jaqsmilha xi fergha jew zokk u biex ma jhallihiex titkebbeb. Ma jafx kinitx protetta jew le imma xorta ried jibza' ghaliha ghax kienet issebbah il-bitha. Hu kien wahhalha bil-wires u grampuni tas-*stainless steel* biex ma jsaddux u rabtu z-zkuk il-wesghin mal-hajt tal-gebla tal-parti t'isfel. Ghamlu robolts gol-hajt biex ma jfaqqawx il-gebel. Ma jafx kemm jiswew izda vicin il-€100 u fuqhom kien hemm il-vat u l-istess fuq it-travu tal-bir. l-injam li intuza' kien tal-ahmar izda ma kienx daqshekk hafif ghax kien fih xi metru u kellhom jerfawh bejn tnejn min-nies. Meta mar kien ra s-sigra mnizla isfel izda ma kienx jaf minn nizzilha. Il-horza kellha pin tal-hadid li torbot maghha u kienet maqsuma fejn hemm il-hadid izda tidher li waqghet bil piz ghax kienet waqghet fuq il-genb ghax hu raha maqsuma mal-art. Kieku inqasmet kienet tibqa' mwahhla. Xi hadd ipprova jissara maghha b'xi habel jew gibdu xi haga maghha, jew laqtuha b'xi tavluna u ingibdet fuq il-genb. Hu kien inkluda l-materjal li kien xtara fl-ircevuti inkluz il-vat. Is-sigra kien fiha xi zewg sulari u l-wisgha tal-bitha kollha.

Semghet ix-xhieda tal-konvenut Matthew Fenech illi ikkonferma li l-hajt tieghu tmiss mal-hajt ta' Joe Gerada u ta' villa ohra minn wara ghalkemm hemm dizlivell ta' madwar sular. Hu kien xtara d-dar tieghu minghand Sandro Zammit La Rosa fl-2020. Hu innota li parti mill-hajt li jmiss ma' Gerada beda jaghmel moviment. Hu ipprezenta ritratti li

gew mmarkati bhala Dok MF1, li kienu ittiehdu min-naha tad-dar tieghu fejn fir-ritratti numru 2,3 u 4 jidhru l-kosenturi fil-hajt. Fir-ritratti numru 5 u 6 jidher il-hajt abjad li hu kien rega' bena li huwa mibni fuq il-propjeta' tieghu u l-hajt li huwa baxx huwa l-hajt ta' Gerada, filwaqt illi l-hajt divizorju huwa l-hajt tal-bricks. Il-hsara fil-hajt tieghu kienet ikkawzata mill-*Bougainvilla* li kienet mqabda mal-hajt tieghu izda ma kienx jaf illi ma kinitx mqabda mal-hajt t'isfel, li kien il-hajt ta' Gerada. Kieku kienet mqabda mal-parti t'isfel ma kinitx teghleb ghal isfel. Hemm tlett hitan bejn il-*Bougainvilla* u l-hajt tieghu izda kienet mwahla mal-hajt tieghu biss. Hu ma kellux oggezzjoni li l-*Bougainvilla* terga' titwahhal izda minkejja li sar ix-xoghol mill-lavrant tieghu Omar, Gerada kien rega' qabbad lil haddiehor u halsu €900. Hu qatt ma ra xi hsarat fil-bir ghax ma jafx kif kien il-bir qabel ghalkemm ra r-ritratti li ipprezenta Gerada bil-gebla tal-gidra u li giet *replaced* izda ma jistax jifhem kif seta' jiswa €450. Fil-kontro ezami qal illi meta xtara l-propjeta' tieghu il- *Bougainvilla* kienet gja hemm ghax kienet tidher minn wara l-hajt tieghu. Il-hajt mhux hajt divizorju ghax hemm tlett hitan, il-hajt ta' Gerada li huwa gholi ghal-livell tad-dar tieghu li qieghed 6 filati l-isfel mill hajt tal-propjeta' tieghu, mieghu hemm hajt iehor divizorju li jasal mal-hajt ta' Gerada u hemm hajt iehor fuq l-art tieghu li huwa rtirat li kien wettaq xi xoghol fuqu ghax kien beda jitbewwaq ghal fuq il-bitha ta' Gerada u kien bidlu u ghamlu tal-bricks mimli bil-konkos. Ix-xoghol tlesta f'Lulju 2022 u l- *Bougainvilla* waqghet ghax kienet mwahla mal-hajt tieghu biss u mhux mal-hajt ta' Gerada. Hu ma kellux oggezzjoni li terga' titwahhal a spejjez tieghu u fil-fatt kien ser jsiefer u bghat lil Omar biex jwahhalha f'Awwissu. Omar kien uza xi robolts u qabbadha mal-hajt tieghu stess izda hu ma rax ix-xoghol ghax kien msiefer.Hu kien ta' lil Gerada in-numru tal-mobile ta' Omar biex jikkomunika mieghu ghax hu kien ser jsiefer lejn South Africa u ma kienx ser jkollu l-uzu tal-mobile ghal tlett gimghat. Wara kien ircieva ittra bl-avukat bir-ritratti li hemm a foll 57 u 58 imma ma kienx ircieva messaggi qabel. Il-perit tieghu kien qallu biex jaghmel il-hajt bil-bricks mimli bil-konkos ghax bl-irjiehat u maltemp il-hajt beda jingibed bil-*Bougainvilla*. Il-perit qallu biex ma jergax jwahhal il-*Bougainvilla* mal-hajt izda peress illi kellu l-gazebo ma genb il-hajt kienet tghogbu l-*Bougainvilla* tiela' mal-hajt u fil-fatt kien qabbad lil Omar biex jerga' jwahhalha.

Semghet lil Sandro Zammit La Rosa jixhed illi hu kien biegh id-dar tieghu lil Matthew Fenech xi sentejn qabel. Gie muri ritratti a foll 86 et seq li ikkonferma li kien il-hajt fuq in-naha ta' wara tal-gnien fejn kien joqghod hu. Hu kien bena fuq hajt komuni tieghu u ta' Gerada xi 42 sena qabel. Ikkonferma li l-hajt li jidher a foll. 87 li kien miksi, kien bnieh hu u halsu hu. Ikkonferma ukoll li jiftakar illi l-*Bougainvilla* kienet hemm ghalkemm kienet izghar imma kienet taqbez ghal ghandu tant illi kien qal lil Gerada li kienet qieghda thammiglu fuq in-naha tieghu u jekk jimpurtax li jittrimjha u hu kien qallu biex jaghmel hu.

Ra n-noti tas-sottomissjonijiet li gew ipprezentati mill-partijiet.

Ikkunsidra;

Illi din il-kawza hija dwar spejjez li l-attur kellu jhallas biex terga' titwahhal l-*Bougainvilla* u l-ispejjez relatati mal-bir wara li l-*Bougainvilla* li kienet mwahla mal-hajt tal-konvenut u li tnehhiet minnu meta ghamel ix-xoghol fuq il-hajt tieghu .Ghalkemm il-konvenut kien bghat lavrant biex jerga' jwahhal din il-*Bougainvilla* jidher li din ma twahlitx sew u l-lavrant kien ikkawza hsara fil-bir u b'hekk l-attur kellu jhallas is-somma ta' €900 biex terga' titwahhal il- *Bougainvilla* mal-hajt kif kienet originarjament u jirranga l-bir.

It-Tribunal ha jibda billi itratta l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut dwar il-kompetenza tat-Tribunal *rationae materiae* fejn l-ewwel eccezzjoni hija li t-talba mhijiex limitata ghal talba ta' flus u t-tieni eccezzjoni hija li l-hajt li garrab il-hsara huwa propjeta' esklussiva tal-konvenut. Fil-fehma tat-Tribunal huwa car illi l-attur qieghed jitlob rifuzzjoni tal-flus li kellu jhallas sabiex jirranga l-hsara, liema hsara tammonta ghal €900 u l-hsara allegata hija sabiex titwahhal il-*Bougainvilla* tal-attur u hsara li grat fil-bir tal-attur. B-referenza ghat-tieni eccezzjoni t-Tribunal ma giex mitlub jiddeciedi xi kwistjoni dwar propjeta, jew sahansitra xi hsara f'propjeta' komuni, izda hsara li garrab l-attur fil-propjeta' tieghu u ghalhekk fiz-zewg cirkustanzi dawn jaqghu propju fil-kompetenza tat-Tribunal u l-ewwel zewg eccezzjonijiet ghandhom jigu michuda.

Illi mix-xhieda u mid-dokumenti li gew ezebiti jidher li ghalkemm huwa minnu li l-konvenut kien bghat il-lavrant sabiex jwahhal il-*Bougainvilla* dan ix-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti u fil-fatt kien ikkawza hsara anke fil-bir li kien jidher li mir-ritratti ezebiti a foll 18, 19 u 20 kien jidher ghadu shih meta il-*Bougainvilla* kienet qieghda tistrieh fuqha. Sema' lil konvenut u lil La Rosa jixhdu li l- *Bougainvilla* kienet ilha hemm ghal hafna snin, ferm qabel ma xtara l-propjeta' Fenech. Sema' lil attur jixhed u rat il-kommunikazzjoni bejnu u bejn il-konvenut, sema' lil Mario Vella jixhed illi kien mar ma' persuna ohra biex jghinu jwahhal il- *Bougainvilla* u kienu damu xi jumejn u kien irranga ukoll il-bir fejn l-ispejjez ghal dan ix-xoghol kien jammonta ghal €900 liema ammont kien thallas minn Gerada.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, jaqta' u jiddeciedi din l-azzjoni billi jilqa' t-talba tal-attur u jiddikjara illi x-xogholijiet li saru mill-konvenut ma sarux skond is-sengha u l-arti u ghalhekk huwa risponsabbli ghad-danni sofferti u jikkundana lil-konvenut jhallas lil-attur is-somma ta' disa' mitt Euro (€900) mid-data tal-prezentata tat-talba odjerna sal-hlas effettiv.

L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri huwa a karigu tal-konvenut.

Avukat, Leontine Calleja LL.D.

GUDIKATUR