TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

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

Udjenza tas-6 ta' Mejju 2024

Talba nru. 255/2019 IS

MARY FENECH (I.D. 170341 (M))

VERSUS

PATRICK CAMILLERI (I.D. 300882 (M)) U L-KJAMAT IN KAWŻA OCEAN PROPERTIES LIMITED (C 19338) SKOND IL-VERBAL DATAT 10 TA' MEJJU 2021

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fid-9 ta' Settembru 2019 (a fol. 1 et seq), l-attriċi talbet l-ammont ta' sitt mija u tnejn u sebgħin Ewro u sittin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 672.60) rappreżentanti danni sofferti mill-attriċi li kkaġuna l-konvenut flimkien mal-imgħax u l-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra legali u l-ittra uffiċċjali.

Ra illi l-konvenut ippreżenta ir-risposta tiegħu fid-9 ta' Frar 2021 (a fol. 46 u 47) u dan wara illi kien hemm diversi tentattivi sabiex issir tali notifika mill-attriċi.

Ra illi l-konvenut kien jidhirlu illi huwa ħaddieħor illi *se mai* għandu jħallas it-talba, u dan skond ir-risposta minnu intavolata u li hija hawn fuq imsemmija.

Ra illi l=kjamat in kawża Ocean Properties Limited kienet notifikata bil-proċedura kollha *in toto,* inkluż bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni, b'dan illi xorta waħda tali soċjeta' naqset milli tippreżenta risposta jew tidher għas-seduta wara li kienet hekk innotifikata u b'dan illi waqgħet fi stat ta' kontumaċja skond il-verbal datat 13 ta' Ottubru 2022 (a fol. 89).

Ra illi saru diversi seduti fir-rigward ta' dan il-każ u xehdu diversi persuni.

Ra illi fit-22 ta' Novembru 2022, l-attriċi għalqet il-provi tagħha (a fol. 96).

Ra illi fit-28 ta' Frar 2024, il-konvenut għalaq il-provi tiegħu (a fol. 159).

Ra illi fit-28 ta' Frar 2024, il-partijiet iddikjaraw provi magħluqa (a fol. 159).

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Ma hux fatt kontestat bejn il-partijiet illi l-attriċi hija s-sid tal-fond numru 3 filwaqt illi l-konvenut hu s-sid tal-fond tal-*penthouse* illi tiġi fuq il-fond tal-attriċi.

Il-punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet hu jekk il-ħsara illi ġarrbet fil-fond tagħha l-attriċi minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma hix kaġun tan-nuqqas ta' diliġenza min-naħa tal-konvenut jew tal-kjamat in kawża hawn fuq imsemmi.

Il-ħsara effettivament seħħitx fil-fond tal-attriċi

Kif dan it-Tribunal qal qabel, il-partijiet mhux qed jikkontestaw il-fatt illi l-attriċi verament soffriet ħsarat fil-fond tagħha.

Ukoll, tali ħsarat jidhru mir-ritratti prodotti mill-attriċi u mill-Perit tagħha f'dawn il-proċeduri. Fil-fatt, f'dan is-sens ukoll, mill-provi prodotti mill-attriċi, jidher illi hija kienet ingaġġat lill-Perit Joseph Attard sabiex ikun jista' jirrelata fuq dawn il-ħsarat u kopja tar-rapport imħejji mill-imsemmi Perit tinsab a fol. 2 sa 16. F'dan ir-rapport, il-Perit jikkonkludi b'mod ċar u unekwivoku illi "*From the site inspection, I the undersigned, in my capacity of architect and civil engineer do hereby certify that the water ingress is the result of water seepage from the overlying setback floor level dwelling*" (a fol. 3) b'dan illi tali rapport ma jħalli ebda dubju illi tali ingress tal-ilma ġej mill-*penthouse* li tinsab fuq il-fond tal-attriċi.

Inoltre', anke r-rappreżentanza legali tal-konvenut fit-trattazzjoni finali, stqarret illi "*nista' naqbel li sofriet hsara ghax ir-ritratti rajnihom kollha*" (a fol. 161).

Sabiex ikun determinat ta' min hi ir-responsabbilta' tal-ħsara riżultanti tal-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-attriċi

Dan it-Tribunal innota illi il-konvenut allega fir-risposta tiegħu li tali perkolazzjoni tal-ilma kienet ilha ġejja minn qabel ma huwa xtara l-imsemmija arja li imbagħad inbniet il-*penthouse* u għaldaqstant għandu jkun il-kjamat in kawża illi jwieġeb għal dawn id-danni sofferti mill-

attriċi. Il-konvenut xehed f'dan is-sens ukoll fit-13 ta' Ottubru 2021, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 91, fejn huwa xehed is-segwenti:

"*Dr. Jennilee Agius: Bejnek u bejn is-sinjura Fenech kien hemm xi komunikazzjoni..*

Xhud: Ehe; gie tilmenta hi meta kont ..

Dr. Jennilee Agius: U f'liema data giet tilmenta?

Xhud: F'dan iz-zmien meta kont ghadni fuq konvenju jiena."

L-attriċi wkoll tidher illi tikkonferma illi l-ewwel darba li kellha xi perkolazzjoni tal-ilma kien qabel ma l-konvenut xtara l-proprjeta' tiegħu, u dan skond ix-xhieda tagħha tat-13 ta' Ottubru 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 95, fejn qalet illi "*L-ewwel teba' li rajt kellimt lil tal-Baks; insejhulhom hekk…Tal-Ocean Properties, sorry. Naf li kienet teba' zghira; ghedtlu – ara x'ghandi …*"

Fil-fatt, ukoll, il-Perit tal-attriċi, il-Perit Joseph Attard, xehed in kontro-eżami fit-12 ta' Jannar 2023, illi fit-29 ta' Novembru 2014, liema rapport jinsab a fol. 109 sa 120, jidher illi ma kien hemm ebda problemi fil-fond tal-attriċi. Skond ir-rapport tal-istess Perit datat 29 ta' Diċembru 2014, u liema kopja tar-rapport tinsab a fol. 121 sa 125, jidher illi l-attriċi kellha xi perkolazzjoni tal-ilma fil-kamra tas-sodda liema perkolazzjoni tal-ilma iggravat skond ir-rapport tal-istess Perit datat 13 ta' Jannar 2015, u liema kopja tar-rapport tinsab a fol. 126 sa 131 u tali problema kienet hekk għadha tippersisti sal-10 ta' Lulju 2015, skond ir-rapport imħejji mill-imsemmi Perit, u liema kopja tar-rapport tinsab a fol. 132 sa 138. Dawn ir-rapport huma kollha imħejja qabel il-konvenut xtara din l-imsemmija *penthouse* peress illi skond il-kuntratt tal-akkwist ippreżentat mill-konvenut, huwa xtara din l-arija li nbniet f'*penthouse* fis-17 ta' Awwissu 2015, u liema kopja ta' kuntratt tal-akkwist tinsab a fol. 50 sa 60.

Biss pero', il-fatt illi l-konvenut jallega li ma hux responsabbli għall-perkolazzjoni tal-ilma illi soffriet l-attriċi u fuq liema punt hija msejsa din it-talba, ma hux korrett għal dawn ir-raġunijiet hawnhekk imsemmija. L-ewwelnett, hawnhekk, ma hux każ fejn kien hemm difett fil-bejgħ tal-proprjeta' hekk mibjugħa lill-konvenut mill-kjamat in kawża għal difetti illi ma jidhrux għaliex il-konvenut kien jaf b'dan 'l hekk imsejjaħ difett ġjaladarba huwa stess staqa lill-attriċi in kontro-eżami fuq dan il-punt.

Ukoll, fir-rigward tal-imsemmija ħsarat, u ċioe' tali perkolazzjoni tal-ilma ġewwa l-kamra tas-sodda tal-fond tal-attriċi, jidher illi ġew irranġati mill-kjamat in kawża dak iż-żmien, u dan skond ix-xhieda ta' Patrick Vella tal-15 ta' Jannar 2024, li kien direttur fis-soċjeta' kjamat in kawża, liema xhieda tinsab a fol. 156 sa 158.

Inoltre', meta mistoqsi in kontro-eżami fit-12 ta' Jannar 2023 fir-rigward tal-ħsarat ikkaġunati fil-fond tal-attriċi tul iż-żmien, il Perit Joseph Attard jiċċara illi "*Mela f'tal-15 qed nghidlu fil-bedroom; f'tal-18 kien hemm fil-kitchen living u fid-dining. Pozizzjoni differenti*" (a fol. 107). Ukoll, il-

Perit xehed is-segwenti:

"Dr. Franco Galea: Issa milli taf inti, ghax inti ovvjament kont perit u kont tikkonstata l-hsarat u ghmailt l-ahhar rapport tieghek inti ovvjament perit ex parte. Il-fatt li jkun dahal l-ilma, naf li ovvja l-mistoqsija imma irrid nistaqsihielek bilfors; il-fatt li jkun dahal l-ilma fuq is-saqaf ta' appartament, ifisser jew b'xi mod li l-ilma jibqa' hemmhekk jew jista' kull fejn ha jsib l-ilma jghaddi u jibqa' jissipja?

Xhud: Biex jibqa' hemmhekk irid ikollok il-membrane u jkun watertight. Il-bqija jibda jsib minn fejn joqghod jidhol u johrog.

Dr. Franco Galea: Jigifieri jista' jkun il-kaz li dak l-ingress ta' ilma li inti kont irriskonstrajt sa' l-2015 fil-fatt wassal ghal dawk l-istess hsarat li inti irreferjt ghalihom fl-2018?

Xhud: Ikun difficli. Ghax …

It-Tribunal: Ghala?

Xhud: Ghax fi zmien tliet snin l-ilma jkun nixef; ikun ghaddew zewgt isjuf u fis-sajf ahna nikkunsidraw li bis-shana ta' Malta l-ilma tajjeb jew hazin jinxiflek. Jigifieiri x'aktarx li kien ingress iehor.

Dr. Franco Galea: Pero' naqblu li inti ma kienx fuq bejn mikxuf. Jigifieri l-ilma issa gie that l-art ta' l-appartament …

Xhud: Jien qabel bdejt …

Dr. Franco Galea: Jigifieri ma ghandekx kwistjoni ta' xemx li ha inixxfu, naqblu?

Xhud: Le imma bis-shana .. bis-shana sostanzjali ta' Malta jinxef. In fatti li ahna dejjem nghidulhom meta jidhol – stenna s-sajf jghaddi halli jinxef sewwa l-gebel u mbaghad erga' izbogh, u qatt ma jkollok skuzi li jintbezaq iz-zebgha.

Dr. Franco Galea: Meta mort fl-2018 meta inti qed tghid 'tbajja', ovvjament qed naghmila b'mod semplice, tbajja li rajt ..

Xhud: Ehe

Dr. Franco Galea: Inti stajt tikkonstata jekk dawn humiex tbajja friski jew tbajja li kienu ilhom hemm?

Xhud: Fl-opinjoni tieghi kienu tbajja friski biex ktibthom jigifieri."

Dan it-Tribunal jinnota illi Patrick Vella, fix-xhieda tiegħu datata 15 ta' Jannar 2024, huwa jsemmi l-kċina (a fol. 157), b'dan illi pero' dan it-Tribunal, meta jqis il-provi kollha, ser ikollu jżomm ferm mar-rapporti tal-Perit Joseph Attard *stante* illi l-Perit ippreżenta diversi rapporti dettaljati bir-ritratti magħhom li huma msemmija iktar 'il fuq li ma jħallu ebda dubju f'moħħ it-Tribunal illi fil-verita' il-ħsarat li saru qabel il-konvenut xtara l-proprjeta' tiegħu huma

differenti minn dawk allegati issa li ġew sofferti mill-attriċi.

Ukoll, dan it-Tribunal jinnota illi anke *se mai* il-konvenut jibqa' jallega li huwa l-kjamat in kawża responsabbli għad-danni sofferti mill-attriċi, il-konvenut ippreżenta l-kuntratt tal-akkwist, liema kopja tal-kuntratt tinsab a fol. 50 sa 60, u liema kuntratt jipprovdi, a fol. 57, illi "*L-imsemmija arja qeghda tigi trasferita libera u franka fid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha…*" Il-kelma pertinenzi tfisser b'dak kollu li jappartjeni u huwa tal-proprjeta', kemm dak li hu fil-pożittiv u anke fin-negattiv, hekk kif il-Qrati tagħna ddiskutew fis-sentenza ***Carmel sive Charles Attard u martu Josephine sive Joy Attard v. Bernadette Licari u b'digriet tad-19 ta' Mejju 2000 is socjeta` Denelir Properties Limited giet kjamata in kawza***.[1]

B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal m'għandu ebda dubju illi tali ħsarat illi saru riċentement fil-fond tal-attriċi huma a debitu tal-konvenut, u dan tenut skond l-Artikolu 1031 u 1032 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, iktar u iktar meta l-konvenut xehed fit-13 ta' Ottubru 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 91, illi l-attriċi kellmitu kemm bil-kelma u anke b'ittra uffiċċjali sabiex jirranġa s-sitwazzjoni li wasslet sabiex ikun hemm tali perkolazzjoni tal-ilma.

Dan it-Tribunal jaqbel mat-teżi tar-rappreżentanza legali tal-konvenut illi hu prinċipju assodit fil-Liġi tagħna, u ċioe' skond l-Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, illi "*Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah*." Il-Qrati tagħna wkoll iddiskutew b'mod ampju tali prinċipju, fosthom fis-sentenza ***Anna mart Joseph Dingli v. Brian Abela u Arthur Ebejer***.[2] B'dan illi pero', fid-dawl ta' dak kollu diskuss hawn fuq, dan it-Tribunal hu konvint sal-grad rikjest mil-Liġi fil-kamp ċivili illi l-attriċi irnexxileha tipprova illi l-konvenut hu responsabbli għall-ħsarat minnha sofferti fil-fond tagħha.

<u>Ħlas tad-danni sofferti mill-attriċi</u>

Ġjaladarba ġie ikkristallizzat illi l-konvenut hu responsabbli għall-perkolazzjoni tal-ilma ġewwa l-fond tal-attriċi, issa dan it-Tribunal irid iħares lejn l-ammont tad-danni sofferti mill-attriċi, u dan skond l-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 'l quddiem minħabba inkapaċità għal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-għemil seta' jġib*." F'dan ir-rigward, l-attriċi ippreżentat ir-rapport tal-Perit Joseph Attard, liema parti tal-kopja tar-rapport tinsab a fol. 10, u li turi b'mod dettaljat l-ammont ta l-ispejjeż, u ċioe' tad-danni sofferti mill-attriċi, liema ammont hu ta' sitt mija u tnejn u sebgħin

[1] 7 ta' Mejju 2010, Qorti tal-Appell, Ref.: 987/1998/1

[2] 3 ta' Diċembru 2004, Qorti tal-Appell, Ref.: 1231/1994/1

Ewro u sittin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 672.60).

Il-komunjoni tal-akkwisti

Skond il-kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-*penthouse* hawn fuq imsemmija ippreżentat mill-konvenut, u liema kopja tinsab a fol. 50 sa 60, jidher illi l-konvenut akkwista din l-imsemmija proprjeta' flimkien ma' martu b'dan illi pero' tali kuntratt ma jsemmi xejn dwar l-assi tal-miżżewġin li jwassal illi l-komunjoni tal-akkwisti hi applikabbli bejn il-konvenut u martu. Għal din it-talba, l-attriċi ippreżentat l-imsemmija talba kontra l-konvenut biss. Biss pero', Artikolu 1322 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jiddistingwixxi bejn amministrazzjoni ordinarja u amministrazzjoni straordinarja b'dan illi tali preżentata tat-talba taqa' taħt amministrazzjoni ordinarja u setgħet issir biss kontra parti waħda fiż-żwieġ.

Imgħax

Fir-rigward ta' dan l-ammont dovut mill-konvenut lill-attriċi, l-attriċi qed titlob l-imgħax. 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 tali azzjoni ta' ħlas ma hix ta' natura kummerċjali, 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.*" S.L. 12.12 jagħti definizzjoni ta´ att ġudizzjarju fejn tipprovdi illi ""*att ġudizzjarju" tfisser kull att jew skrittura preżentata fir-reġistru, jew li toħroġ minn, xi Qorti, Tribunal jew Bord f'Malta, ukull att jew skrittura preżentata, jew li toħroġ minn, xi Qorti, Tribunal jew Bord barra minn Malta, li tista', bis-saħħa ta' xi liġi jew trattat, tiġi notifikata lil xi persuna f'Malta, iżda ma tinkludix il-mandati u l-ordnijiet imsemmija fit-Titolu VII tat-Tieni Ktieb ufit-Titolu VI tat-Tielet Ktieb tal-Kodiċi.*" Għal kull buon fini, dan it-Tribunal jiċċara illi filwaqt illi huwa minnu illi liġi sussidjarja trid tkun interpretata fl-ambitu tal-Att ewlieni illi taħtu tkun saret il-liġi sussidjarja, kemm il-Kap. 12 kif ukoll l-Kap. 16 jirregolaw iċ-ċivil, fejn il-Kap. 12 jitkellem fuq il-proċedura u l-Kap. 16 jitkellem fuq is-sustanza, b´dan illi t-tnejn li huma wkoll jitkellmu fuq l-istess prinċipju; l-att ġudizzjarju b´dan illi l-liġi sussidjarja 12.12 tista´ tkun applikata f´termini ta´ definizzjonijiet għall-Kodiċi Ċivili. F'dan il-każ, l-attriċi ippreżentat kopja tal-ittra uffiċċjali datata 29 ta' Marzu 2019 numru 1205/19, u li tinsab a fol. 17 b'dan illi tali imgħax għandu jibda' jiddekkorri mill-imsemmija data sad-data tal-ħlas effettiv. Fir-rigward tal-persentaġġ, 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.

Spejjeż

Fir-rigward tal-ispejjeż inkorsi tal-ittra uffiċċjali, l-attriċi ippreżentat kopja tal-ittra uffiċċjali

datata 29 ta' Marzu 2019, u li tinsab a fol. 17, b'dan illi l-konvenut hu responsabbli għal tali spejjeż.

Fir-rigward tal-ispejjeż inkorsi tal-ittra legali, l-attriċi ma ppreżentat ebda kopja tal-imsemmija ittra b'dan illi l-konvenut hu biss obbligat illi jħallas tali spejjeż jekk kemm-il dabra l-attriċi turi b'mod ċar lill-konvenut illi tali ittra intbagħet lill-konvenut.

Fir-rigward tal-ispejjeż ġudizzjarji, dawn ikunu deċiżi fid-***Decide***.

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jilqa' t-talba tal-attriċi kontra l-konvenut għall-ammont ta' sitt mija u tnejn u sebgħin Ewro u sittin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 672.60) rappreżentanti danni sofferti mill-attriċi li kkaġuna l-konvenut flimkien mal-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) li beda jiddekkorri mid-29 ta' Marzu 2019 sad-data tal-ħlas effettiv flimkien mal-ispejjeż inkorsi tal-ittra ufficċjali u dawk tal-ittra legali b'dan illi l-konvenut hu biss obbligat illi jħallas tali spejjeż tal-ittra legali jekk kemm-il dabra l-attriċi turi b'mod ċar lill-konvenut illi tali ittra intbagħet lill-konvenut.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma´ dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tal-konvenut.

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur