TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR

Gudikatur DR. Leontine Calleja LL.D

Udjenza nhar, I5 ta' Jannar, 2025

Avviz tat-Talba numru: 90/2023 CL

Maria Concetta Formosa (KI nru: 0173858M)

VERSUS

Sean Bellia (KI nru 0498193M) u Elaine Marie Ellul li b'digriet datat 34 ta' April 2024, awtorrizat il-bdila fil-kunjom minn Ellul ghal Bellia (KI nru 055294M)

It-Tribunal;

Ra l-Avviz tat-Talba pprezentat nhar il-21 ta' Marzu, 2023 fejn l-attrici bhala sid il-propjeta 191, St. Anne, Misrah Duminku Mintoff, Zejtun qieghda titlob sabiex il-konvenuti li huma sidien tal-propjeta 193, Nisrah Duminku Mintoff, Zejtun, liema propjeta tinsab ezatt ma genb il-propjeta rikorrenti, jigu ikkundanati jhalsu s-somma ta' elf mitejn u hamsin euro (€1250) flimkien mal-vat minhabba xogholijiet ta' twaqqiegh, kostruzzjoni u rinovazzjoni fil-propjeta tal-konvenuti, liema xogholijiet ghadhom ghaddejjin. Ix-xogholijiet ikkawzaw hsarat fil-propjeta tar-rikorrenti skond rapport u stima tal-hsarat tal-Perit Gordon Zammit, Dok A u Dok B. Illi minkejja l-ittra ufficjali datata 1 ta' Dicembru 2022, bin-numru 3160/2022 l-intimati baqghu inadempjenti u b'hekk kellha ssir il-kawza bl-ispejjez gudizzjarji inkluz tal-ittra 3160/2022 u bl-imghax legali mid-data tan-notifika tal-istess ittra ufficjali.

Ra r-risposta datat 8 ta' Mejju 2023, fejn il-konvenuti preliminarjament eccepew illi l-azzjoni atttrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-hsarat allegati huma kompatibbli ma' nuqqas ta' riparazzjoni u manutenzjoni matul is-snin. Kwalunkwe allegata spiza ghandha tigi pruvata. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Semghet ix-xhieda ta' Maria Concetta Formosa li tghix 191, Misrah Duminku Mintoff, Zejtun, li kellha hafna hsarat minhabba fix-xogholijet li saru fid-dar tal-konvenuti, li tmiss mad-aar taghha fuq il-lemin; bhala tajn li ma inqalax, hsarat fil-gebel u fil-kolloni, konsenturi fit-tarag, tarag maqsum u hsarat fil-bir ghax hafru fil-bir taghha u tellghu hajt fil-gnien fuq gebel mielah u mmermer u l-hajt fuq il-bejt u icaqalqu l-madum. Kien mar Perit Gordon Zammit biex jara l-hsarat liema hsarat bdew meta il-konvenuti bdew ix-xogholijiet bejn l-2017 u 2019. L-ewwel bdew jhafru u wara tela' l-bini u kienu ilhom jghixu hemm xi sentejn u nofs. Il-perit qalilhom li ma hallewx zewg piedi u nofs u l-hsarat kienu ghadhom hiergin u kien hemm ukoll l-irwejjah.Fil-konotro ezami qalet illi tahseb illi ghandhom kantina u l-Mepa kienu qalulha li ma hallewx iz-zewg piedi u nofs. Ikkonfermat illi ma kintix hallithom jkahhlu l-gnien u l-bejt min-naha taghha ghax hi riedet gebel u mhux bricks u bil-bricks ikienu nehhewlha mill-pregju tal-propjeta taghha. Fil-kontro ezami tghid illi mhux certa meta bdew ix-xogholijiet tal-konvenuti u lanqas kemm kienu ilhom li lestew imma damu xi sena ghaddejjin u kienu ilhom joqoghdu ma genbha xi erba' jew hames snin. Gieli ghamlet rapport lil Pulizija jew lill-BRO u l-Mepa. Kien mar ghandha l-perit qabel ma bdew ix-xogholijiet u kien qal lil Sean Bellia biex joqghod attent u joqghod mal-bennejja ghax il-bini kien antik. Il-Perit Sapiano kien mar qabel ma bdew ix-xogholijiet u kien kellem lil Sean u l-perit tieghu, filwaqt illi l-Perit Gordon Zammit kien mar wara.

Sema' lil Perit Gordon Zammit jixhed illi fis-16 ta' Gunju 2022 kien mar jaghmel spezzjoni fil-propjeta' tal-attrici wara li kienu saru xi xogholijiet fil-propjeta kontingenti ma' taghha, b'mod partikolari l-areas li jmissu mal-hajt komuni. Kien hemm ftit hsarat bhal *hairline crack*, xi tbajja, hsarat ta' dekorazzjoni u iddentifikom fir-rapport u ha r-ritratti li ikkonferma li kienu dawk ezebiti a foll. 4. Dawn kienu hsarat normali li jsiru generalment meta jkun hemm xogholijiet li jmissu mal-appogg. Kien gie mitlub jaghmel stima ghalkemm kien issugerixxa li jingabru xi erba' stimi min-nies tas-sengha biex jigu maqbula izda kien mitlub jaghmel stima hu, b'hekk ghamel stima ibbazzat fuq

xogholijiet simili. Fil-kontro ezami ikkonferma illi qatt ma kien mar qabel is-16 ta' Gunju 2022 u ghalhekk ma kienx jaf jekk il-*hairline cracks* li hemm a foll.6 kienux hemm qabel, izda l-attrici kienet qaltlu li meta kien mar il-perit qabel ma bdew ix-xogholijiet ma kienux hemm. Hu ma rax ir-rapport izda qaghad fuq il-kelma tal-attrici. Hu ma setghex jghid meta kienu inzebghu il-hitan ghax id-djar antiki ma kellhomx qatran u jergghu johorgu d-difetti. Dwar ir-ritratt P15 tat-targa mtajjra meta gie ssugerit li jista' jkun li kienet waqghet ghax kienet issadded il-hadida li zzomm it-tarag, hu wiegeb illi hija wahda minn diversi probabilitajiet ta' x'seta' gara, ghalkemm hu kien strah fuq dak li kienet qaltlu l-attrici. Dwar il-bricks li ma kienux mkahla li jidhru fir-ritratti P19 u P20, huwa qal illi fil-propjeta UCA ma tantx hija prassi li l-opramorta ssir tal-bricks izda normalment issir tal-gebel, izda meta gie mistoqsi jekk l-attrii kinitx qaltlu li ma kinitx tat lil konvenuti permess jinzlu fuq il-bejt biex jkahhluhom. Ikkonferma ukoll illi l-*flaking* seta' sar ukoll ghax kien dahal l-ilma.

Xehed il-Perit Pierre Sapiano li kien mar fil-post tal-attrici meta kienu waqqghu d-dar ta' ma genbha, ghalkemm kien familjari mad-dar ghax kien mar qabel ma kienu bdew ix-xogholijiet. Kien hemm xi hsarat li kienu jidhru li saru minhabba fix-xogholijiet fid-dar ta' magenbha u ohjarn li kienu jirrelataw fuq is-sotteran fejn ghandha giebja li ma setax jikkonferma kienux graw minhabba f'dawn ix-xogholijiet. Dwar l-iskavar li kien qieghed jsir fuq il-lemin tal-propjeta kien qieghed jigi *encroached* 76cms illi titlob il-ligi u pprezenta rapport li gie immarkat Dok PS1[1]. Fil-kontro ezami ikkonferma li kien mar id-dar tal-attrici snin qabel wara li kien talbu l-kapillan biex jghin lill-attrici wara incident u hu kien dahal gewwa u tela' fl-ewwel sular. Ma jiftakarx jekk kienx ghamel rapport dakinhar. Hu ma nizilx fil-bir ghax il-bir m'ghandux access, la qabel u lanqas wara u ghalhekk ma kienx f'pozzizzjoni li jikkonferma jekk il-hsara sarux minhabba x-xogholijiet. Id-dar ma kinitx fl-aqwa stat qabel ma bdew ix-xogholijiet imma ma kienx hemm hsarat strutturali. Meta rega' mar kien ra xi caqlieq fuq il-hitan u konsenturi li seta' jikkonferma li ma kienux hemm qabel. Hu kien mar wara l-perit kien ghamel il-*condition report* biex jfehmu lil attrici. B'referenza ghat-targa mtajra li tidher fir-ritratt a foll. 11 tal-Perit Zammit, hu jghid li jista' jkun li din inkisret minhabba s-sadid, fil-fatt ma kinitx wahda mill-affarijiet li kien nizzel hu fir-rapport tieghu. Hu ma hax ritratti meta hejja r-rapport. Ma jafx f'liema sena inbniet id-dar izda jahseb illi bejn is-sittinijiet u

[1] Foll.44

sebghinijiet ghalkemm saru addizzjonnijiet matul iz-zminijiet ghax il-konvenuta kienet irrangat is-soqfa u balavostri.

Gew ipprezentati l-afffidavit ta' Sean Bellia u Elaine Bellia fejn iddikjaraw illi f'Marzu 2017 iffirmaw konvenju fuq propjeta u applikaw mal-PA biex jwaqqghu bl-idejn u jibnu d-dar taghhom. F'Awwissu 2018, il Perit Borg Francalanza harget method statement u *property condition report* taz-zewg propjetajiet li kienu jmissu maghhom wara li ghamlet spezzjoni. F'Settembru 2018 iffirmaw il-kuntratt u bdew bix-xoghol. Kellhom garanzija mal-BCA li giet irrilaxata lilhom f'Lulju 2020. Kif bdew bix-xoghol kellhom rapporti ta' spiss mal-pulizija daqqa fuq barmil, jew fuq xatba ghax jaghmlu l-hsejjes, jew ghax sellum thalla wieqaf, jew hsejjes tal-haddiema jew ghax hallew il-post miftuh. Ipprezentaw numru ta' rapporti minn 2019 sa 2023 li juru li kien hemm hafna rapporti l-ghassa, mal BCA, PA u Sanita u kommunikazzjoni bejn l-avukati u periti dwar hsarat u ilmenti tal-attrici. Kien hemm ukoll rapport kontra Edward Ellul, missier Elaine Bellia li kien ukoll tressaq il-Qorit izda hareg liberat.

Xehdet il-Perit Michela Borg Francalanza li ikkonfermat ir-rapport a foll 75 datat 10 ta' Awwissu 2018, li kien *condition report* tal-propjeta numru 191, Misrah Duminku Mintoff, Zejtun propjeta tal-attrici, li jsir fil-propjetajiet adjacenti, qabel ma jibdew ix-xogholijiet. Kienu marru fit 2 ta' Awwissu 2018, hadu ritratti u ghamlu deskrizzjoni, il-hsarat li kien hemm, kienet propjeta antika mibnija bix-xorok u travi tal-hadid. Kien hemm xi *setllement cracks* li huma normali fi propjeta antika u l-propjeta kellha bzonn xi manutenzjoni generali. Ix-xogholijiet bdew xi xahar, xahar u nofs wara u baqghu ghaddejjin da 2019. Il-klijenti kienu jgibu insurance fuq il-condition report skond il-BRO requirements ta' dak iz-zmien u ippreparaw method statement li kien deskrizzjoni generali ta' kif kienu ser jsiru x-xogholijiet u jibdew ix-xogholiijiet. Biex tigi rilaxxata l-garanzija jkollok bzonn ittra mill-propjetajiet li jkunu sarulhom *condition report* li ma jkunux saru l-hsarat u dik tidhol il BRO u wara jigi released il-garanzija. F'kaz illi ma jkollhomx il-firma tal-propjetajiet il-garanzija tigi released mill-BRO wara tlett xhur f'kaz illi ma tkunx dahlet rapport. Huma kienu waqghu d-dar li kien hemm mibnija fuq sular wiehed u bnew zewg sulari u sular iehor irtirat mit-triq u m'ghamlux pedamenti ghax kien fuq il-blatt. Il-bir ta' taht l-art ma missewhx. B'referenza ghar-rapport tal-Perit Gordon Zammit dawn jaqblu mal-hsarat li kienet indikat hi fir-rapport taghha bhal *rising damp along walls in back yard, paint along back yard common party wall, setttlement*

cracks, damaged tiles in bathroom kienu gew innutati minnha, izda r-ritratti m'humiex kollha l-istess. Fis-sular ta' fuq ir-rapporti huma differenti, fuq il back yard gie innotat li kien hemm erosion, dan ma jsirx minhabba l-bini imma ghax il-gebel jkun antik. B'referenza ghal P1, P2, P3 U P4 meta jintefa' piz fuq l-appogg jistghu jkun hemm *settlement cracks* fuq il-hitan jew arkati izda ma tiftakarx jekk dawn kienux mal-appogg. Ir-rapport taghha kien iffokkat fuq il-hajt kommuni ghax hemmhekk l-aktar li johorgu hsarat izda affarijiet bhal *flaking paint* ma johorgux minn kostruzzjoni. Fil-kontro ezami ikkonfermat illi fuq il-hajt tal-backyard kien zdied il-piz u li l-hsarat indikati fir-ritratti P1 sa P4 m'humiex indikati fir-rapport taghha.

Xehed il-Perit Jean Luke Zarb illi kien ghamel applikazzjoni mal-PA biex titwaqqa dar ezistenti li kienet fuq sular wiehed insaqqfa bix-xriek u travi u tizvilippu zewg sulari minghajr thaffir jew skavar. Fit-18 ta' Settembru 2020 Dok 24 a foll 136 kien ghamel applikazzjoni ghal *sanctioning* u sabiex joghla l-opramorta. Il-*condition report* li sar qabel ma beda l-izvillup fl-2018 huwa ddetaljat bir-ritratti u l-maggoranza tal-ilmenti tal-konvenuta huwa gja indikati f'dan ir-rapport. Hu kien mar fid-dar tal-attrici u kienet ilmentat mill-madum jiccaqlaq, izda dan ma kienx minhabba fl-izvilupp ghax huma ma uzawx makkinarju ta' thaffir jew demolition ghax ma hafrux hlief biex jsibu l-blatt fil-hamrija ghall-pedamenti biss u d-demolition sar bl-idejn, izda minhabba li z-zrar jaqbad jittiekel wara xi zmien. Dan ma jkunx inkluz fil-*condition report* ghax huwa meqjus bhala *wear and tear* u mhux hsara. Hu m'ghamilx *post condition report* u ghalhekk li kien qieghed jghid kien mill-memorja. Xehed Carmelo Bellia missier il-konvenut Sean Bellia, li kien jkun fuq il-post. Il-post kien fih tlett ikmamar u huwa waqqghuha bl-idejn ghax bieghu l-gebel u x-xorok u nehhew il-hamrija bil-pala u hafru kanal ghal pedament. L-attrici kienet kwazi kuljum tilmenta fuq xi haga u wara li tghidlu tmur tirraporta l-ghassa izda qatt ma semmiet hsarat, hlief darba kien qieghed jhott tar-readymix u qaltlu biex ma jahslux hdejha ghax kien jcapsilha l-faccata. Hu ikkonferma li qatt ma dahal fil-propjeta tal-attrici, hu kien involut fit-twaqqiegh u mhux fil-bini ghax kellhom bennej ghalkemm kien jkun hemm spiss.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra;

Illi din il-kawza hija dwar hsarat li r-rikorrenti kellha fid-dar taghha, hsarat li skond hi hargu meta l-konvenuti kienu waqqghu u bnew id-dar li tmiss mal-propjeta tal-attrici. L-attrici ipprezentat zewg rapporti ta' zewg periti differenti u stima ta' €1250. Il-konvenuti fl-ewwl lok sahqu illi t-talbiet attrici kienu preskritti u li l-hsarat kienu ikkawzati min-nuqqas ta' manutenzjoni u mhux ikkagunati mill-konvenuti meta waqqgu u bnew id-dar taghhom. Fil-fatt xehdu zewg periti li ipprezentaw *condition report* li sar fil-propjeta tal-attrici qabel ma beda x-xoghol u perit iehor li kien dahal fil-propjeta tal-attrici.

Illi skond l-Artikolu 2153 tal-Kap 16; *L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn*

Illi ghalkemm mix-xhieda jirrizulta illi lx-xogholijiet bdew lejn l-ahhar tas-sena 2018, kienet saret applikazzjoni ohra mal PA li giet approvata fit-18 ta' Settembru 2020[2], ghalhekk jidher illi x-xoghol kien ghadu ghaddej fis-sena 2020 u mhux minnu li x-xogholijiet kienu lesti fl-2019, iżda ma ingibitx prova ta' meta kienu tlestew ix-xogholijiet tat-tieni applikazzjozi. Fl-1 ta' Dicembru 2022 giet ipprezentat ittra ufficjali bin-numru 3160/2022 u ghalhekk din interrompiet il-preskrizzjoni.

Illi meta wiehed jqabbel il-condition report tal-Perit Borg Francalanza a foll. 75 et seq mar-rapporti tal-perit Gordon Zammit a foll 11 m'hemmx dubju li r-ritratti P1 sa P4 huma hsarat li ma jidhrux fil-*condition report* kif ikkonfermat l-istess Perit Borg Francalanza meta qalet *iva confirmed* u l-Perit Sapiano fix-xhieda tieghu qal fuq il-qsim fil-hitan *nikkonferma li ma kienx hemm mija fil-mij a.*Ikkonfermat ukoll li zdied il-piz fuq il-backyard wall, kif ukoll mir-ritratti p 18 p19 u p20 jidher li zdiedu meta jigu mqabla mar-ritratti a foll.77. B'hekk it-Tribunal jiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghal hsarat fuq il-hitan fl-ammont ta' €600 olte vat, xoghol fil-bitha fl-ammont ta' €130 oltre vat u xoghol fuq il-bejt fl-ammont ta' €420 oltre vat izda dwar il-hsarat fit-tarag, dawn ma gewz ipprovati li kienu hsarat minhabba x-xogholijiet u mhux ta' *wear and tear*.

---

[2] Foll 136

Ghaldaqstant, it-Tribunal, filwaqt illi jichad l-eccezzjoni preliminarja tal-konvenuti, qieghed jaqta' u jiddeciedi din l-azzjoni billi jilqa t-talba tal-attrici ghal-ammont ta' €1150, li maghhom ghandha tizdied il-vat bir-rata ta' 18%.

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

Avukat, Leontine Calleja LL.D.

GUDIKATUR