TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

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

Udjenza tat-3 ta' Marzu 2025

Talba nru. 332/2021 IS

MEDITERRANEAN INSURANCE BROKERS (MALTA) LTD. IN RAPPREŻENTANZA TA' LLOYD'S INSURANCE COMPANY SA (C 3540)

VERSUS

NIGEL KEY (I.D. 509688 (M))

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fil-15 ta' Novembru 2021 (a fol. 1 et seq), is-soċjeta' attriċi talbet l-ammont ta' elfejn ħames mija disgħa u għoxrin Ewro u erbgħin ċenteżmu tal-Ewro (Eur 2,529.40) rappreżentanti danni sofferti minn Carmelo Borg, li kien inxurjat mas-soċjeta' attriċi u li ħallsitu appożitu is-soċjeta' attriċi, kif ukoll l-imgħax mis-7 ta' Ottubru 2019 u l-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 11 ta' Marzu 2021.

Ra illi l-konvenut ġie debitament notifikat fis-6 ta' Jannar 2022 (a fol. 9).

Ra illi l-konvenut ippreżenta ir-risposta tiegħu fil-11 ta' Jannar 2022 (a fol. 8).

Ra illi s-soċjeta' attriċi għalqet il-provi kollha tagħha fid-19 ta' Jannar 2023 (a fol. 64).

Ra illi l-konvenut għalaq il-provi kollha tiegħu fit-30 ta' Ottubru 2024 (a fol. 111).

Ra illi l-partijiet iddikjaraw provi kollha magħluqa fit-13 ta' Jannar 2025 (a fol. 122).

Ra illi saru diversi seduti u xehdu diversi persuni.

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

F'dan il-każ, it-Tribunal seta' jara illi s-soċjeta' attriċi allegat illi Carmelo Borg huwa sid ta' proprjeta' li tiġi biswit dik tal-konvenut fejn Carmelo Borg allega li kien hemm perkolazzjoni tal-ilma min-naħa tal-proprjeta' tal-konvenut u sofra danni bil-konsegwenza li kien inxurjat u tħallas mis-soċjeta' attriċi.

Biss pero', it-Tribunal seta' jinnota illi l-kwistjonijiet bejn il-partijiet huma is-segwenti: l-ewwelnett, irid ikun determinat min hu verament is-sid tal-proprjeta' li tiġi biswit dik ta' Carmelo Borg, li hu l-klijent tas-soċjeta' attriċi. Wara, it-Tribunal irid jiddetermina jekk id-danni sofferti minn Carmelo Borg fil-proprjeta' tiegħu jistgħux ikunu kaġun tal-konvenut u fl-aħħarnett, l-ammont tad-danni hekk sofferti.

Is-sidien tal-proprjetajiet in kwistjoni

Carmelo Borg xehed fl-10 ta' Ottubru 2022 fejn ikkjarifika li huwa s-sid tal-proprjeta' biswit dik il-proprjeta' tal-konvenut (a fol. 40). Il-konvenut, Nigel Key, xehed fid-19 ta' Jannar 2023, li hu wkoll jaf li Carmelo Borg għandu proprjeta' biswit tiegħu (a fol. 65). Għaldaqstant, it-Tribunal m'għandu ebda dubju illi Carmelo Borg huwa s-sid tal-proprjeta' 6, Redentur, Triq San Dwardu, Birgu.

Fir-rigward tal-proprjeta' 9, Triq San Dwardu, Birgu, it-Tribunal seta' jara li Carmelo Borg xehed fl-10 ta' Ottubru 2022 li din il-proprjeta' tappartjeni lil Nigel Key (a fol. 40). Biss pero', it-Tribunal seta' jara li fid-19 ta' Jannar 2023, Nigel Key xehed li din il-proprjeta' tappartjeni lil oħtu (a fol. 66) u wkoll ippreżenta nota fit-23 ta' Jannar 2023 li kienet tikkontjeni ir-riċerki testamentari, it-testment ta' Concetta Key, u ċioe' ta' omm il-konvenut, Nigel Key, kif ukoll l-att tal-*causa mortis* (a fol. 70 sa 79) li verament juru li il-pjan ta' fuq tal-proprjeta' 9, St. Edward Street, Birgu ġie mħolli b'titolu ta' legat lil oħt il-konvenut filwaqt li l-pjan terran tal-istess proprjeta' 9, St. Edward Street, Birgu ġie mħolli b'titolu ta' legat lill-konvenut. Iżda, it-Tribunal seta' wkoll jara li l-konvenut, Nigel Key, xehed fid-19 ta' Jannar 2023, illi huwa s-sid tal-proprjeta' hawnhekk indikata għaliex kien l-avukat tal-konvenut stess li uża l-kliem "*wieħed mill-ġar tiegħek*" (a fol. 65) u ikkonferma fl-istess xhieda li kien proprju f'din ix-xhieda li għall-ewwel darba semma' li din il-proprjeta' hija ta' oħtu (a fol. 67). Inoltre', it-Tribunal ra bir-reqqa x-xhieda tal-istess konvenut, Nigel Key, datata 30 ta' Ottubru 2024, fejn xehed illi hu u oħtu "*Bħalissa qed nuzaw l-istess bieb dan ...*" (a fol. 119) u wkoll xehed illi dan huwa bieb wieħed ta' dar waħda fejn liema dar mhix maqsuma bl-ebda mod minn

ġewwa u fil-fatt għandha indirizz wieħed (a fol. 119). Ukoll, f'din l-istess xhieda, il-konvenut xehed in kontro-eżami illi huwa ma nfurmax lill-avukat legali tiegħu li din il-proprjeta' ma kinitx tiegħu (a fol. 117 sa 119). Jidher li l-konvenut dejjem saħaq li din il-proprjeta' tappartjeni lilu anke mal-perit li kien ingaġġa sabiex jispezzjoni dawn iż-żewġ proprjetajiet, u dan skond ix-xhieda tal-istess konvenut datata 19 ta' Jannar 2023 (a fol. 65) u r-rapport tal-Perit li kopja tiegħu tinsab a fol. 93 sa 96. F'dan ir-rigward, it-Tribunal iħares lejn l-applikazzjoni tal-Artikolu 489 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid illi "*Hemm il-komunjoni tal-beni meta l-proprietà tal-istess ħaġa waħda, jew tal-istess jedd wieħed, hija ta' żewġ persuni jew iżjed pro indiviso.*" Għaldaqstant, it-Tribunal iqis illi l-proprjeta' biswit ta' Carmelo Borg tappartjeni lill-konvenut, Nigel Key, flimkien ma' oħtu u għalhekk setgħet issir din it-talba mis-soċjeta' attriċi kontra l-konvenut, Nigel Key, biss. Ukoll, it-Tribunal iħares lejn l-Artikolu 1871 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dan illi jekk il-konvenut, Nigel Key, aġixxa bħala mandatarju u dejjem ta impressjoni li qed jaġixxi f'ismu, huwa irid ikun il-persuna li jrid iwieġeb f'din it-talba.

It-Tribunal seta' wkoll jara mill-proċess li kien hemm tibdil fin-numri tal-bibien maż-żminijiet, iżda it-Tribunal iqis li l-punt importanti huwa li Carmelo Borg u l-konvenut għandhom il-proprjetajiet ħdejn xulxin.

<u>Danni sofferti minn Carmelo Borg fil-proprjeta' tiegħu</u>

Carmelo Borg xehed fl-10 ta' Ottubru 2022 illi " ... *Nigel Key kienu qed jaghmlu xi xoghlijiet fuq il-proprjeta' taghhom fuq il-bejt u qalghu t-torba ... rajthom jien b'ghajnejja ... kif tlajt fil-kamra tas-sodda fuq wara nara dizastru shih. Ilma diehel mill-hitan*" (a fol. 40). It-Tribunal innota illi is-soċjeta' attriċi ma ġabet ebda perit jixhed sabiex jikkonstata jekk din il-perkolazzjoni tal-ilma verament seħħitx minn ġewwa l-proprjeta' tal-konvenut. Biss pero', it-Tribunal ra x-xhieda tal-konvenut tad-19 ta' Jannar 2023 fejn huwa stess xehed illi "*Iva. Li ġara biddilna xi soqfa, u x'ħin ġejna biex nagħtu l-kontra bejt ... ix-xita, għamlet ix-xita u daħal l-ilma, kemm għandi u kemm għandhom veru*" (a fol. 65). Dan il-fatt ġie wkoll ikkorroborat mir-rapport magħmul mill-Perit Leonard Spiteri u ffirmat mill-Perit Charles Buhagiar, li jinsab a fol. 93 sa 96, liema Perit kien ingaġġat proprju mill-konvenut stess. Fuq dan ir-rapport, xehed ukoll il-Perit Leonard Spiteri fit-13 ta' Mejju 2024, u fejn ukoll xehed illi "*Mela dan waqt li saru xi xogħlijiet ta' alterazzjonijiet fil-proprjeta' tas-Sur Key fil-bini ta' maġenb ... ta' maġenbu, biex niftiehmu, ħarġu xi konsenturi, u ovvjament wara l-ewwel xita li saret daħal l-ilma u sarulu xi ħsarat fuq il-kisi ta' ġewwa, milli niftakar*" (a fol. 104).

Għaldaqstant, dan it-Tribunal m'għandu ebda dubju illi l-perkolazzjoni tal-ilma li seħħet ġewwa l-proprjeta' ta' Carmelo Borg kienet ġejja mill-proprjeta' tal-konvenut, Nigel Key, u ta' oħtu.

Dwar il-ħsarat li sofra Carmelo Borg fil-proprjeta' tiegħu minħabba din il-perkolazzjoni tal-ilma, it-Tribunal ħares l-ewwelnett lejn ix-xhieda ta' Carmelo Borg. Carmelo Borg xehed fl-10 ta' Ottubru 2022 illi " ... *Nigel Key kienu qed jaghmlu xi xoghlijiet fuq il-proprjeta' taghhom fuq il-bejt u qalghu t-torba ... rajthom jien b'ghajnejja ... kif tlajt fil-kamra tas-sodda fuq wara nara dizastru shih. Ilma diehel mill-hitan, kelli fitted carpet kollu mxarrab sa nofs il-kamra ... Kien hemm fil-gwardarobba ... litteralment l-ilma diehel gol-hwejjeg*" (a fol. 40). Ukoll, xehed illi ix-xogħolijiet li kellhom isiru sabiex isewwi din il-ħsara jinsabu imniżżla fuq karta li tinsab ippreżentata a fol. 18. F'dan ir-rigward, it-Tribunal seta' jara li din il-lista taqbel max-xhieda ta' Carmelo Borg. Xehed l-istess James Magri, li huwa *loss adjustor*, li kien imqabbad mis-soċjeta' attriċi sabiex jikkonstata l-ammont tal-ħsarat sofferti minn Carmelo Borg, fl-10 ta' Ottubru 2022, fejn xehed illi "*Mela jiena kont mort go Terraced House, il-Birgu, u niftakar fil-kamra ta' fuq kien hemm various damages, kien jidher bic-car li dahal ilma..ipperikola xi ilma tax-xita. Niftakar li kien hemm fitted carpet li kien imxarrab ghasra; u kien hemm ukoll xi gwardarobba bil-hwejjeg li kienu xxarbu, u ovvjament kien hemm diversi staining mal-hitan u mas-saqaf*" (a fol. 37) u fejn ukoll ġew ippreżentati diversi ritratti li juru dawn il-ħsarat li jinsabu a fol. 44 sa 58. Il-konvenut xehed ukoll fuq dawn il-ħsarat fid-19 ta' Jannar 2023 fejn ikkonferma illi il-Perit Leonard Spiteri "*spjegali li kien hemm naqra ħajt imċappas u hekk, u xxarrab naraw gwardarobba u tapit*" (a fol. 66) u reġa' kkonferma l-istess fl-istess xhieda (a fol. 68). Ir-rapport mhejjun mill-Perit Leonard Spiteri wkoll jikkonstata illi l-ħsarat saru fuq il-ħajt billi nqalgħet iż-żebgħa u saret ukoll ħsara lill-għamara (a fol. 93). Ikkonferma wkoll li saru " ... *ħsarat fuq il-finishings ta' ġewwa*" meta xehed il-Perit Leonard Spiteri innifsu fit-13 ta' Mejju 2024 (a fol. 104).

Għaldaqstant, it-Tribunal iqis li ma hemm ebda dubju li l-lista tal-ħsarat imħejja minn Carmelo Borg li tinsab a fol. 18 hija ġusta u li verament saru dawk l-imsemmija ħsarat.

<u>Ħlasijiet tal-ħsarat magħmula mis-soċjeta' attriċi</u>

Ġjaladarba it-Tribunal iqis illi huwa minnu li Carmelo Borg soffra ħsarat fil-proprjeta' tiegħu minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma li ġiet mill-proprjeta' tal-konvenut u ta' oħtu u li l-lista tal-ħsarat li tinsab a fol. 18 hija dik ġusta, issa it-Tribunal irid iħares lejn l-ammont fi flejjes ta' dawn il-ħsarat.

Is-soċjeta' attriċi ippreżentat affidavit ta' Josef Galea, li għandu l-irwol ta' *Divisional Director Claims* mas-soċjeta' attriċi, maħluf minnu fl-24 ta' Mejju 2022 u ppreżentat fl-istess ġurnata, li fih hemm b'mod dettaljat il-ħlasijiet kollha li saru u l-ammont kollu li ħallsu s-soċjeta' attriċi lil Carmelo Borg (a fol. 17 sa 28).

It-Tribunal jinnota wkoll illi l-konvenut, Nigel Key, xehed fid-19 ta' Jannar 2023 illi " ... *bħala spejjeż hemm diskrepanza kbira bejn dak li qed jgħidu huma u bejn li qal il-perit*" (a fol. 65). Iżda,

it-Tribunal seta' jara li r-rapport tal-Perit ma jsemmi ebda ammonti fi flejjes (a fol. 93 sa 96).

Għaldaqstant, it-Tribunal m'għandu ebda dubju li l-ammont fi flejjes tal-ħsarat kien jammonta għal elfejn mitejn u ħames Ewro (Eur 2,205.00), hekk kif iddettat is-soċjeta' attriċi (a fol. 28).

Pero', oltre' l-ammont ta' flejjes hawn fuq indikat li s-soċjeta' attriċi ħallset lil Carmelo Borg, hija wkoll kellha tingaġġa lil James Mallia, bħala *loss adjustor*, fejn il-kont tiegħu jammonta għal mitejn erbgħa u għoxrin Ewro u erbgħin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 224.40) (a fol. 27).

Għaldaqstant, l-ammont globali li s-soċjeta' attriċi ħallset in konnessjoni mal-ħsarat sofferti minn Carmelo Borg jammontaw għal **<u>elfejn erba' mija u disgħa u għoxrin Ewro u erbgħin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 2,429.40)</u>**.

<u>Azzjoni imressqa mis-soċjeta' attriċi</u>

Filwaqt illi kien Carmelo Borg li soffra dawn il-ħsarat, Carmelo Borg iffirma ftehim mas-soċjeta' attriċi sabiex l-istess soċjeta' attriċi tkun tista' tintavola dawn il-proċeduri kontra l-konvenut. Kopja ta' dan il-ftehim tinsab a fol. 28.

<u>Azzjoni imressqa mis-soċjeta' attriċi kontra l-konvenut</u>

Filwaqt illi huwa minnu li l-proprjeta' biswit dik ta' Carmelo Borg tappartjeni lill-konvenut, Nigel Key, u lil oħtu flimkien, is-soċjeta' attriċi setgħet tintavola dawn il-proċeduri biss kontra l-konvenut peress li l-Artikolu 1096 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jippermetti din l-azzjoni. Fil-fatt dan l-imsemmi Artikolu jistipula illi "*Il-kreditur jista' jdur kontra kull min irid mid-debituri insolidum, b'għażla tiegħu, mingħajr ma d-debitur ikun jista' jopponi l-benefiċċju tal-qsim tal-obbligazzjoni.*" Il-Qrati nostrana wkoll applikaw dan il-prinċipju f'diversi sentenzi, fosthom fis-sentenza ***Raymanda Limited u Ryan Vella ('l-appellanti') vs. Kummissarju tat-Taxxi ('l-appellat')***[1] fejn l-Onorabbli Qorti irriteniet illi "*l-obbligazzjoni hija in solidum għad-debituri meta huma kollha obbligati għall-istess ħaġa, b'mod li kull wieħed minnhom jista' jiġi mġiegħel għall-ħlas tad-dejn kollu, u li l-ħlas magħmul minn wieħed minnhom jeħles lill-oħrajn lejn il-kreditur, u ai termini tal-Artikoli 1096 u 1097 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kreditur jista' jdur kontra kull min irid mid-debituri in solidum, b'għażla tiegħu, mingħajr ma d-debitur ikun jista' jopponi l-benefiċċju tal-qsim talobbligazzjoni [1096]. It-talba ġudizzjarja magħmula kontra wieħed mid-debituri in solidum ma tneħħix lill-kreditur il-jedd li jaġixxi b'talba bħal dik kontra kull wieħed mid-debituri l-oħra, lanqas jekk fl-ewwel talba, il-kreditur ma jkunx żamm espressament dak il-jedd.*"

[1] 11 ta' Ottubru 2023, Qorti tal-Appell, Ref.: 43/2020/1

Imgħax

Ġjaladarba dan it-Tribunal qed jiddeċiedi illi l-konvenut huwa obbligat li jħallas l-ammont ta' elfejn erba' mija u disgħa u għoxrin Ewro u erbgħin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 2,429.40) lis-soċjeta' attriċi, issa it-Tribunal irid iqis l-imgħax, hekk kif mitlub mis-soċjeta' attriċi.

F'dan ir-rigward, it-Tribunal jagħmel referenza għall-artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ, jidher illi tali obbligazzjoni hija ta' natura kummerċjali skond l-Artikolu 5 (e) tal-Kodiċi tal-Kummerċ, Kap. 13 tal-Liġijiet ta' Malta. B'dan illi għaldaqstant, għandu japplika is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 1141 hawn imsemmi. It-Tribunal qies ukoll dak deċiż f'diversi sentenzi fuq dan il-punt, fosthom is-sentenza ***John u Salvina konjugi Vella v. Carmel u Mary Ann konjugi Camilleri***.[2] Għaldaqstant, tali imgħax beda jiddekorri mis-7 ta' Ottubru 2019 sakemm isir il-ħlas effettiv.B'dan ukoll illi l-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena ikun applikabbli. L-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena hu dak l-ammont ipprovdut fil-Kodiċi Ċivili illi għandu japplika, sakemm ma tkunx applikabbli il-leġiżlazzjoni sussidjarja 16.06, fejn pero' din il-liġi sussidjarja ma tapplikax f'dan il-każ.

Spejjeż

Is-soċjeta' attriċi qed titlob ukoll l-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata 11 ta' Marzu 2021. Fir-rigward tal-ittra uffiċjali, it-Tribunal seta' jara li s-soċjeta' attriċi ippreżentat kopja ta' din l-ittra meta intavolat din it-talba (a fol. 3) iżda għal xi raġuni ma hemmx kopja inserita fl-atti proċesswali. Biss pero', il-konvenut, Nigel Key, ukoll ikkonferma li kien irċieva din l-ittra uffiċjali meta xehed fid-19 ta' Jannar 2023, fejn xehed illi " ... *kull ma rċevejt ittra minn l-Insurance li għandi nħallas* ..." (a fol. 67). Għaldaqstant, it-Tribunal m'għandu ebda dubju li s-soċjeta' attriċi kienet bagħtet din l-imsemmija ittra uffiċjali lill-konvenut b'dan illi allura il-konvenut hu obbligat li jħallas lis-soċjeta' attriċi anke l-ammont ta' dawn l-ispejjeż.

Fir-rigward tal-ispejjeż ġudizzjarju marbuta ma' din it-talba ikunu deċiżi fid-***Decide***.

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talba tas-soċjeta' attriċi fl-ammont ta' elfejn erba' mija u disgħa u għoxrin Ewro u erbgħin ċenteżmi tal-Ewro (Eur 2,429.40) rappreżentanti danni sofferti minn Carmelo Borg, li kien inxurjat mas-soċjeta' attriċi u kien hekk ikkompensat mis-soċjeta' attriċi, bl-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena mis-7 ta' Ottubru 2019 sad-data tal-ħlas effettiv fuq l-imsemmi ammont kif ukoll l-

[2] 24 ta' Frar 2025, Qorti tal-Appell, Ref.: 143/2006/1

ispejjeż tal-ittra uffiċjali datata 11 ta' Marzu 2021 u jikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas dan l-imsemmi ammont lis-soċjeta' attriċi.

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

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur