TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

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

Udjenza tad-9 ta' Ġunju 2025

Talba nru. 352/2022 IS

ANTONIA BUHAGIAR (I.D. 1020445 (M))

VERSUS

1. **CARMEL GATT (I.D. 457581 (M))**
2. **PAMELA GATT (I.D. 323584 (M))**

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fl-20 ta' Diċembru 2022 (a fol. 3 et seq), l-attriċi talbet is-somma ta' tlett elef u ħames mija u ħamsa u għoxrin Ewro (Eur 3,525.00) bl-ispejjeż.

Ra illi l-konvenuti intavolaw ir-risposta tagħhom fit-12 ta' Jannar 2023 (a fol. 11).

Ra illi l-attriċi għalqet il-provi kollha tagħha fid-19 ta' Frar 2024 (a fol. 179).

Ra illi l-konvenuti għalqu il-provi kollha tagħhom fl-24 ta' Marzu 2025 (a fol. 350).

Ra illi l-partijiet iddikjawar provi kollha magħluqa fl-24 ta' Marzu 2025 (a fol. 350).

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, l-attriċi tallega illi il-konvenuti għamlu xogħol ta' demolizzjoni u kostruzzjoni biswit il-proprjeta' tagħha li wassal sabiex hija soffriet ingress ta' ilma fil-proprjeta' tagħha. Min-naħa tagħhom, il-konvenuti irrispinġew din l-allegazzjoni tal-attriċi.

F'dan il-każ, it-Tribunal ser ikun l-ewwel qed jiddiskuti brevement fejn huma il-proprjetatjiet tal-partijiet sabiex wara ikun jista' janalizza jekk hemmx ness kawżali bejn dak allegat mill-attriċi u l-proprjeta' tal-konvenuti. Huwa biss wara li ssir din l-analiżi li t-Tribunal jista' jiddiskuti jekk hemmx xi danni dovuti mill-konvenuti lill-attriċi o meno.

Il-proprjetajiet tal-partijiet in kwistjoni

L-attriċi issottomettiet fit-talba tagħha datata 20 ta' Diċembru 2022 illi hija l-proprjetarja tal-fond numru 138, Triq il-Kulleġġ, Rabat, Malta filwaqt illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond numru 134-136, Triq il-Kulleġġ, Rabat, Malta, liema żewġ proprjetajiet huma biswit xulxin (a fol. 3).

Il-konvenuti wkoll qalu li huma l-proprjetarji tal-fond numru 134-136, Triq il-Kulleġġ, Rabat, Malta, u li l-proprjeta' tagħhom hija biswit tal-attriċi, u dan skond l-affidavit tal-konvenut Carmel Gatt minnu maħluf fit-18 ta' April 2024 u ppreżentat fit-22 ta' April 2024 (a fol. 189) u tal-konvenuta Pamela Gatt minnha maħluf fit-18 ta' April 2024 u ppreżentat fit-22 ta' April 2024 (a fol. 254). B'dan ifisser ukoll illi għalkemm il-permess tal-bini (a fol. 36 sa 60) u l-*commencement notices* li jinsabu a fol. 61 sa 66 jaqraw biss l-isem tal-konvenut Carmel Gatt, huwa ċar illi l-konvenuti huma miżżewġin u l-proprjeta' xtrawha flimkien fiż-żwieġ, u dan skond dawn l-affidavits hawnhekk imsemmija wkoll.

Ukoll, huwa fatt mhux kontestat bejn il-partijiet illi l-konvenuti bdew ix-xogħol fuq il-proprjeta' tagħhom f'Ottubru 2019 (a fol. 189) u x-xogħol kien komplut fis-26 ta' Settembru 2022 (a fol. 204) u dan skond il-kopja tal-ittra mibgħuta mill-Building Regulation Office lill-Perit George Farrugia, bħala l-Perit tal-konvenuti li tinsab a fol. 100 u li kienet ippreżentata minn Richard Scotto meta xehed fl-20 ta' Novembru 2023 u mill-affidavit tal-konvenut Carmel Gatt minnu maħluf fit-18 ta' April 2024 u ppreżentat fit-22 ta' April 2024.

L-azzjoni proponibbli mill-attriċi

a. In-ness kawżali

Fuq il-punt tar-responsabbilita' tal-konvenuti o meno, dan it-Tribunal għandu l-ewwelnett jeżamina l-liġi, b'mod partikolari, l-Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi illi "*Iżda, kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu*" u l-Artikolu 1032 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jispjega xi tfisser meta persuna tkun bi ħtija. Dan l-artikolu tal-Liġi ġie wkoll diskuss fid-dettall mill-Onorabbli Qorti fis-

sentenza ***Margaret Mary Barry (Passaport Irlandiż numru PD9840331) v. Ic-Chairman u l-Bord tad-Diretturi Ajruport Internazzjonali ta' Malta Malta International Airport plc*** datata 16 ta' Mejju 2023[1], fejn il-Qorti qalet illi "*Fi ftit kliem, iwieġeb għal ħsara ta' ħadd dak li b'għemilu mingħajr ħtieġa ta' ħsieb anzi b'nuqqas tiegħu jikkawża danni lil ħadd. Dan in nuqqas ta' ħsieb irid iwassal għal xi nuqqas ta' osservanza ta' obbligu taħt il-liġi imnissel mill-prinċipju ta' "duty to take due care". Dan huwa ukoll konformi mal-prinċipju l-ieħor ġenerali li huwa "d-dover li jiehu hsieb li ma jigrix id-dannu hu ta' min ikun ser jaghmel l-att li mbaghad igib id-dannu" (Vol. XLII P I p 7). Issa bil-kelma "att" il-liġi tifhem, kemm jekk ikun wieħed b'kummissjoni u anke b'ommissjoni, bħal meta n-nuqqas ta' manutenzjoni ta' propjeta' tikkawża dannu lil ħadd ieħor*."

It-Tribunal ħares ukoll lejn dak kontemplat fis-sentenza ***Il-Bajja Limited (C 29707) v. Inna Korelova in rapprezentanza ta' Malta Crown, Russian Boarding School, u l-istess Russian Boarding School u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2010 giet kjamata fil-kawza l-kumpanija Russian Boarding Upbringing and Education Centre Limited (C 25671)***[2] fejn il-Qorti kkonkludiet illi "*"Fil-kawza tal-lum, huwa fatt inkontestat li bejn il-partijiet ma kien hemm l ebda relazzjoni ex contractu u ghaldaqstant t-talba ghal risarciment tad-danni trid tirrizulta minn htija u cioe` mill-prova ta` ness ta` kawzalita` bejn il-fatt kolpuz u l-event dannuz li tispetta lill-kumpannija attrici. Lanqas ma kien pruvat li d-danni kienu derivanti minn reat.*"

Wara, it-Tribunal ħares bir-reqqa lejn id-dokumentazzjoni kollha ppreżentata kif seħħet wara xulxin sabiex jistabbilixxi jekk jeżistix dan in-ness kawżali.

Min-naħa tal-attriċi, hija ġabet bħala xhud lil Richard Scotto, bħala rappreżentant tal-*Building and Construction Authority*, li xehed fl-20 ta' Novembru 2023 (a fol. 26 sa 29) u anke ppreżenta kopja tad-dokumentazzjoni kollha li l-Awtorita' kellha miżmuma għandha (a fol. 65 sa 118). Minn din id-dokumentazzjoni, jidher ċar illi kien hemm kommunikazzjoni mal-*Building and Construction Authority*, li kienet qabel tissejjaħ il-*Building Regulation Office*, dwar dawn l-allegati ħsarat. It-Tribunal seta' jara wkoll l-ittra mibgħuta mill-*Building Regulation Office* lill-Perit George Farrugia datata 12 ta' Frar 2020 li tinsab a fol. 101 ippreżentata minn Richard Scotto meta xehed fl-20 ta' Novembru 2023 li turi li l-Awtorita' kienet bagħtet ittra sabiex il-konvenuti jieħdu ħsieb ix-xogħol li kienu qed jagħmlu għaliex jidher li dan ix-xogħol kien qed joħloq moffa u kien hemm xi krekjaturi.

It-Tribunal analizza wkoll ir-risposta mibgħuta mill-Perit George Farrugia għan-nom tal-konvenuti fir-rigward tal-ittra mibgħuta mill-*Building Regulation Office* datata 12 ta' Frar 2020 fejn ir-risposta tgħid, fost oħrajn, illi "... *we kindly inform you that after the demolition works the construction is stuck due to SCH permit requirements and archaeological monitor for the*

[1] Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 401/2019
[2] 28 ta' Marzu 2014, Qorti tal-Appell, Ref.: 168/2007/2

property in caption. As soon as the construciton works will start, we assure that all eventual damages will be repaired ..." (a fol. 102). It-Tribunal għaldaqstant seta' jara illi l-Perit, għan-nom tal-konvenuti, ma kienx qed jammetti ebda ħsarat f'dak l-istadju iżda kien ukoll qiegħed jgħid illi jekk isiru il-ħsarat, ser ikunu qed ikunu rranġati.

Huwa ċar illi l-*Building and Construction Authority* bagħtet ittra oħra lill-Perit George Farrugia fit-3 ta' Settembru 2020 li tinsab a fol 111 u l-Perit George Farrugia wieġeb din l-itra billi qal illi " ... *we kindly declare that the common wall has been already plastered and repaired where the ingall with the demolished structure of our client was removed. As soon as the construction works will start again, we assure that all the eventual damages will be repaired* ..." (a fol. 112). Għaldaqstant, għal darb'oħra, It-Tribunal seta' jara illi l-Perit, għan-nom tal-konvenuti, ma kienx qed jammetti ebda ħsarat f'dak l-istadju iżda kien ukoll qiegħed jgħid illi jekk isiru il-ħsarat, ser ikunu qed ikunu rranġati.

Id-dokumentazzjoni tal-Awtorita' turi wkoll illi l-attriċi kienet ukoll ingaġġat lill-Perit Roderick Bonnici li kien kiteb f'ittra tiegħu datata 24 ta' Jannar 2022 illi " ... *has suffered damages due to the mentioned works*" (a fol. 113).

Iżda, it-Tribunal, wara li eżamina d-dokumentazzjoni kollha mibgħuta mill-*Building Construction Authority,* it-Tribunal seta' jara illi Richard Scotto, ir-rappreżentant tal-Awtorita' hawnhekk imsemmija, xehed fl-20 ta' Novembru 2023, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 27 u 28, is-segwenti:
"*It-Tribunal: Ok. Jiġifieri inti mort taraha bin il-ħsara meta kienet iċċempel?*
Xhud: Aħna ma mmorrux ...
...
It-Tribunal: Mela jiġifieri inti Sur Scotto bħala BCA intom qatt ma mortu fuq il-post.
Xhud: No no."

Ukoll, it-Tribunal seta' jara li l-ittra tal-Perit Roderick Bonnici hawn fuq imsemmija (a fol. 113), ma turi ebda rapport dettaljat jew ritratti sabiex wieħed ikun jista' jara sew dawn l-allegati ħsarat. Pero', il-Perit George Farrugia qal fl-affidavit tiegħu minnu maħluf fil-31 ta' Mejju 2024 u ppreżentat fit-3 ta' Ġunju 2024 illi "*19. Il-Perit Rodrick Bonnici bghat report datat 26th Jannar 2022*" (a fol. 324) iżda ħadd mill-partijiet ma ġab kopja ta' dan ir-rapport a konjizzjoni tat-Tribunal.

Ukoll, dokumentazzjoni oħra ippreżentata mill-Awtorita' hija email datata 17 ta' Ottubru 2022 mibgħuta mill-Perit George Farrugia lill-Perit Roderick Bonnici u lill-attriċi fejn qal illi "*Regarding repairs, my clients wish to offer a lump sum amount of 2,200 euros excluding vat* ..." (a fol. 118) u li tista' għaldaqstant turi li l-konvenuti ammettew xi ħtija bejn dak soffert mill-attriċi fil-proprjeta' tagħha u l-infiltrazzjoni tal-ilma li hi allegat li kien ġej mill-

proprjeta' tal-konvenuti.

It-Tribunal, imbagħad, ħares lejn ir-rapport datat 19 ta' Novembru 2022 ippreżentat mill-attriċi, liema kopja tiegħu tinsab a fol. 4 u 5, fejn il-Perit Mario Scicluna ikkonkluda illi "*Waqt li kienu qed jisiru xi xogħlijiet, saru diversi ħsarat (ritratti annessi), speċjalment ta' ingress ta' ilma li rriżulta f'moffa. Din trid titneħħa u sabiex isir dan, trid tiġi żbarazzata l-għamara, jitqaxxar il-ħajt, isir it-tikħil, u jsiru żewġ passati żebgħa f'ħamest ikmamar u fit-taraġ. Hemm ukoll xi madum li jrid jinbidel ...*" (a fol. 4). Il-Perit Mario Scicluna reġa' kkonferma l-istess meta xehed fid-19 ta' Frar 2024, fejn huwa xehed is-segwenti u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 181:

"*It-Tribunal: Jiġifieri tista' tikkonferma minħabba dawn ix-xogħolijiet daħal dan l-ingress ta' l-ilma.*
Xhud: Nikkonferma, nikkonferma."

Iżda, it-Tribunal seta' wkoll jara illi ir-rapport tal-Perit Mario Scicluna hawn fuq imsemmi ma jipprovdix ritratti u anqas qatt ma ġew eżebiti mill-istess Perit meta xehed f'din it-talba u wkoll ma jidentifikax f'liema kmamar kien hemm l-ingress ta' l-ilma. Għaldaqstant, huwa ferm diffiċli għat-Tribunal sabiex jifhem dan.

Min-naħa tal-konvenuti, huma wkoll ippreżentaw diversi dokumentazzjoni sabiex jirrespinġu dak allegat mill-attriċi. Din id-dokumentazzjoni tinsab a fol. 193 sa 253 fejn l-iktar żewġ dokumenti li t-Tribunal kellu jħares lejhom f'dan il-punt tat-talba imressqa mill-attriċi huma ir-rapporti ippreżentati mill-Perit George Farrugia datati 8 ta' Awwissu 2018 (a fol. 205 sa 216) u ieħor datat l-1 ta' Awwissu 2019 (a fol. 67 sa 75 u 217 sa 233) u *quote* li kienet tathom l-attriċi (a fol. 234).

Rinfaċċjat b'din is-sitwazzjoni ta' verżjonijiet kunfilġġenti għall-aħħar, dan it-Tribunal irid jevalwa jekk hemmx xi provi oħra li jistgħu jagħtu piż lejn verżjoni jew oħra. It-Tribunal iqis illi ""*l-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant.*"[3]

Iktar ċar f'dan ir-rigward huwa dak illi qalet l-Onorabbli Qorti diversement presjeduta meta kkonkludiet illi "*Huwa pacifiku f'materja ta' kunflitt ta' verzjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha: 1. Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli*

[3] CAPRICE GLASS WORKS LTD. (C-44518) Vs ANTHONY U ERMINIA konjugi CARUANA, 26 ta' Novembru 2014, Qorti tal-Appell, Ref.: 692/2011/1

u attendibbli minn ohra; 2. Li fin-nuqqas tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur"."[4]

Fid-dawl tal-evidenza prodotta hawn fuq, it-Tribunal seta' jara illi d-dokumentazzjoni mibgħuta mill-*Building and Construction Authority* lill-konvenuti tista' tkun kemmxejn dubjuża għaliex Richard Scotto xehed li ħadd qatt ma mar fuq il-post min-naħa tal-Awtorita' sabiex jara b'għajnejh is-sitwazzjoni allegata mill-attriċi. Ukoll, it-Tribunal iqis illi d-dokumentazzjoni oħra ippreżentata mill-Awtorita' hawnhekk imsemmija ma hix korroborata minn rapporti b'ritratti ċari li juru dak allegat mill-attriċi. It-Tribunal iqis illi anke r-rapport imħejji mill-Perit Mario Scicluna mhux komplut u kien fl-interess tal-attriċi li tara li dan ir-rapport għandu r-ritratti mehmużin miegħu kif suppost. It-Tribunal jiċċara wkoll illi r-ritratti ippreżentati mill-attriċi mal-affidavit tagħha li jinsabu a fol. 121 sa 168 kellhom ikunu spjegati mill-Periti ingaġġati minnha biex it-Tribunal ikun jista' jifhem b'mod oġġettivament x'ġara u ma ġarax.

Għaldaqstant, it-Tribunal kellu jħares lejn evidenza oħra sabiex ikun jista' jiddetermina jekk kienx hemm nuqqas min-naħa tal-konvenuti li seta' wassal għall-ingress tal-ilma fil-proprjeta' tal-attriċi.

It-Tribunal ħares lejn ir-rapporti ippreżentati mill-Perit George Farrugia datati 8 ta' Awwissu 2018 (a fol. 205 sa 216) u ieħor datat l-1 ta' Awwissu 2019 (a fol. 67 sa 75 u 217 sa 233), peress illi it-Tribunal ra illi dawn ir-rapporti ġew ippreparati qabel beda x-xogħol fuq il-proprjeta' tal-konvenuti u ra is-segwenti:

1. L-ewwel rapport jikkonkludi illi "*Along the whole Party Wall, on the outer surfance are visible a number of old repairs and cracks that justifies the presence of water infiltration and humidity spots. Widespread humidity spot and few walter infiltration spot at party wall at first floor level*" (a fol. 206) u fejn juri imbagħad fuq il-paġna ta' wara dettall sħiħ fejn tidher il-moffa u fejn hemm iż-żebgħa mxaqqa (a fol. 207) u li juri fid-dettall diversi ritratti li ttieħdu mill-proprjeta' tal-attriċi stess.
2. It-tieni rapport jikkonkludi illi "*Along the whole Party Wall, on the outer surfance are visible a number of old repairs and cracks that justifies the presence of water infiltration and humidity spots. Widespread humidity spot and few walter infiltration spot at party wall at first floor level*" (a fol. 218) fejn juri imbagħad fuq il-paġna ta' wara dettall sħiħ fejn tidher il-moffa u fejn hemm iż-żebgħa mxaqqa (a fol. 219) u li juri fid-dettall diversi ritratti li ttieħdu mill-proprjeta' tal-attriċi stess. Ukoll, importanti huwa dak li kkonkluda l-Perit fuq l-aħħar paġna ta' dan ir-rapport fejn qal illi "*Comparing to the first survey held on date 08.08.2018, there are a few fine crack lines along the stone grouts at Living room c/w wall facade and moisture spots at 3rd party wall at spare bedroom on*

[4] Louise Cini Kl 278072M vs Hamilton Travel Co. Limited C13680, 28 ta' Ġunju 2018, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 1176/2015

ground floor" (a fol. 233).

Wara, it-Tribunal ħares lejn il-*quote* li kienet ippreżentat l-attriċi lill-konvenuti u li kienet ippreżentata mill-konvenuti f'din it-talba u fejn tinsab a fol. 234 u li hija datata 1 ta' Settembru 2022. Għaldaqstant, hija datata ftit ġranet qabel il-Perit, għan-nom tal-konvenuti, informa llill-Awtorita' tal-Ippajanar li x-xogħol huwa komplut. It-Tribunal innota wkoll illi l-konvenuti ma ġabu ebda problema ta' awtentiċita' ta' din il-*quote*, fejn tant hu hekk, kienu l-konvenuti stess li ppreżentaw il-kopja ta' din il-*quote*.

It-Tribunal qabbel iż-żewġ rapporti tal-Perit George Farrugia li saru qabel ma beda x-xogħol u din il-*quote* hawn fuq imsemmija sabiex jifhem xi ħsarat kienu diġa' fil-proprjeta' tal-attriċi qabel beda x-xogħol u dak li hemm imniżżel fuq il-*quote*, li saret ftit qabel ma kien dikjarat li x-xogħol huwa komplut. Minn din id-dokumentazzjoni kollha, it-Tribunal seta' jara illi :

1. Room 1 tal-*quote* hija dwar il-*living room* li diġa' jidher li kellha sinjali ta' moffa mir-rapporti tal-Perit George Farrugia (a fol. 207 u a fol. 219);
2. Room 2 tal-*quote* hija dwar il-kamra tas-sodda li tinsab fi groundfloor level (a fol. 206) li diġa' jidher li kellha sinjali ta' moffa mit-tieni rapport tal-Perit George Farrugia (a fol. 219);
3. It-tielet punt tal-*quote* huwa dwar it-taraġ li diġa' jidher li kellha sinjali ta' moffa mir-rapporti tal-Perit George Farrugia (a fol. 207 u a fol. 219);
4. Room 3 tal-*quote* hija dwar il-kamra tas-sodda li ma jidhirx mir-rapporti tal-Perit George Farrugia li kellha qatt xi sinjali ta' moffa imma sempliċiment "*plaster cracks*" skond l-ewwel rapport tal-Perit George Farrugia (a fol. 207) u li ma hux imsemmi fit-tieni rapport iżda wkoll il-*quote* ma tatix indikazzjoni jekk iż-żebgħa hux ser issir minħabba xi moffa jew sempliċiment għax kien hemm krekjaturi fiż-żebgħa;
5. Room 4 tal-*quote* hija dwar spare bedroom fl-ewwel sular li ma tirriżulta minn ebda rapport tal-Perit George Farrugia li kellha xi moffa jew *cracks;*
6. Room 5 tal-*quote* hija dwar il-kamra imsejħa utility room li li ma tirriżulta minn ebda rapport tal-Perit George Farrugia li kellha xi moffa jew *cracks*.

Mill-evidenza hawn fuq prodotta, it-Tribunal seta' jara li l-attriċi ippruvat in-ness kawżali fir-rigward ta' dawk immarkati bħala room 4 u 5 tal-*quote* hawn fuq imsemmija.

Ukoll, it-Tribunal iqis dak li qal il-Perit George Farrugia fl-affidavit tiegħu minnu maħluf fil-31 ta' Mejju 2024 u ppreżentat fit-3 ta' Ġunju 2024 fejn l-ewwel qal fid-dettall id-dati sakemm tlesta x-xogħol fil-proprjeta' tal-konvenuti imbagħad kompla jgħid illi "*20. Ahna ghamilna ispezzjoni fid-dar 138, Triq il-Kullegg li fija rajna xi hasarat li kienu jinkludu fil-maggorment taghhom sinjali ta moffa mal-hajt tas-site taghna. 21. Wara il meeting jiena bghatt emails il Perit u in-neighbours bl-offerta taghna sabiex ikun hemm soluzzjoni pacifika ghal dak li*

ahna rajna bhala legittimu fir-rigward dawn il-hsara" (a fol. 324). Għaldaqstant, jidher mingħajr dubju illi hemm ness kawżali bejn il-ħsarat sofferti mill-attriċi u x-xogħolijiet imwettqa mill-konvenuti fil-proprjeta' tagħhom u dan għaliex kien il-Perit George Farrugia stess fl-affidavit tiegħu, li jidher fuq bażi ta' probabbilita', li ammetta li saru xi ħsarat. Dan għaliex it-Tribunal hu konvint li l-konvenuti ma kinux ikunu lesti li jħallsu somma ta' flus lill-attriċi li kieku mhux verament kienu konvinti li kien tort tagħhom.

b. <u>Danni sofferti mill-attriċi fil-proprjeta' tagħha</u>

Fir-rigward tad-danni sofferti minħabba din il-perkolazzjoni tal-ilma, il-Qorti ħarset lejn l-Artikolu 1045 (1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li 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, lidak l-għemil seta' jġib.*"

Il-Kodiċi Ċivili pero' ma jgħidx espressament li t-telf effettiv għandu jkun f'forma monetarja. Anzi, l-Artikoli 1125 et seq tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jagħtu l-impressjoni li debitur jista' jħallas lill-kreditur f'forma ta' xogħol, u ċioe' li jirranġa l-ħsarat li jkunu saru tort tal-istess debitur. Iżda, peress li l-attriċi qed titlob somma monetarja, it-Tribunal irid iqis din it-talba hekk kif mitluba. Għaldqstant, it-Tribunal irid biss jara x'somma ta' flus il-konvenuti iridu jħallsu lill-attriċi għad-danni sofferti minnha fil-proprjeta' tagħha minħabba x-xogħolijiet li għamlu l-konvenuti.

Sabiex jikkalkula id-danni sofferti mill-attriċi fil-proprjeta' tagħha, it-Tribunal iqis illi jidher ċar mill-analiżi imsemmija hawn fuq, illi huma il-kmamar immarkati bħala room 4 u 5 fuq il-*quote* illi jidher illi saru minħabba infiltrazzjoni ta' ilma li daħal mill-proprjeta' tal-konvenuti fil-proprjeta' tal-attriċi. Għaldaqstant, l-ammont dovut mill-konvenuti lill-attriċi għandu jkun ta' **disa' mija u erbgħa u erbgħin Ewro (Eur 944)** inkluż il-VAT, u dan maħdum fuq il-*quote* li tinsab a fol. 234. It-Tribunal iqis illi l-*quote* tal-attriċi irid jinterpretaha fl-evidenza kollha ppreżentata mill-partijiet fejn l-ammont mitlub mill-attriċi ma jikkonfigurax mal-evidenza kollha prodotta.

Biss pero', it-Tribunal iqis ukoll dak li qal il-Perit George Farrugia fl-affidavit tiegħu minnu maħluf fil-31 ta' Mejju 2024 u ppreżentat fit-3 ta' Ġunju 2024 fejn l-ewwel qal fid-dettall id-dati sakemm tlesta x-xogħol fil-proprjeta' tal-konvenuti imbagħad kompla jgħid illi "*20. Ahna ghamilna ispezzjoni fid-dar 138, Triq il-Kullegg li fija rajna xi hasarat li kienu jinkludu fil-maggorment taghhom sinjali ta moffa mal-hajt tas-site taghna. 21. Wara il meeting jiena bghatt emails il Perit u in-neighbours bl-offerta taghna sabiex ikun hemm soluzzjoni pacifika ghal dak li ahna rajna bhala legittimu fir-rigward dawn il-hsara*" (a fol. 324). Għaldaqstant, jidher mingħajr dubju illi hemm ness kawżali bejn il-ħsarat sofferti mill-attriċi u x-xogħolijiet imwettqa mill-

konvenuti fil-proprjeta' tagħhom u dan għaliex kien il-Perit George Farrugia stess fl-affidavit tiegħu li jidher fuq bażi ta' probabbilita' li ammetta li saru xi ħsarat. Ukoll, ġjaladarba il-Perit George Farrugia stess għamel offerta ta' **elfejn u mitejn Ewro (Eur 2,200) eskluża l-VAT**, kif jidher mill-*email* mibgħuta mill-istess Perit li tinsab a fol. 252 u anke skond l-affidavit tal-konvenut Carmel Gatt (a fol. 191), it-Tribunal hu konvint illi dan l-ammont sar għaliex il-konvenuti kienu jafu li saret ħsara b'dak l-ammont. Fil-fatt, Carmel Gatt qal fl-affidavit tiegħu illi din l-offerta saret proprju wara li l-attriċi ġabet l-istima tagħha (a fol. 191) b'dan illi huwa ċar li kienu jafu sew b'dak li qed titlob l-attriċi u għal liema parti mid-dar.

Bħala l-aħħar punt, it-Tribunal jinnota illi għalkemm il-konvenut Carmel Gatt tkellem fuq l-appoġġ, jew 'l hekk imsejjaħ il-ħajt diviżorju, bejn il-partijiet sabiex jipprova jsib raġuni għal din l-infiltrazzjoni tal-ilma fil-proprjeta' tal-attriċi, dan il-kunċett irid pero' jitqies fil-limiti tal-Liġi u dan mingħajr m'għandu bażi f'din it-talba għar-raġunijiet premessi:

1. Fil-parti tal-*ground floor*, it-Tribunal seta' jara illi l-appoġġ bejn il-partijiet kien komuni sakemm il-konvenuti bnew u dan għaliex il-konvenut Carmel Gatt stess qal fl-affidavit tiegħu illi "… *Nixtieq nigbed l-attenzjoni li bhala bini l-ewwel sular li jigi l-ground floor mat-triq, inbniet qoxra ghalina mad-dawra kollha u saqafna.*" Għaldaqstant, għal dak li seta' kien ta' ħsara fl-appoġġ qabel il-konvenuti għamlu x-xogħol tagħhom, ried jinqasam bejn il-partijiet ugwalment, u dan kollu ai termini tal-Artikolu 411 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Biss pero', il-liġi hawnhekk ċitata titkellem dwar tiswijiet u mhux manutenzjoni u allura dan ikun argument li ma jistax jittieħed in konsiderazzjoni;

2. L-appoġġ mill-ewwel sular, u ċioe' mis-sular ta' fuq il-*groundfloor*, kien kollu tal-attriċi, sakemm intlaħaq ftehim mal-konvenuti dwar il-ħlas appożitu tal-appoġġ. Dan il-punt joħroġ ċar mir-rapport tal-Perit Mario Scicluna ippreżentat mill-attriċi u datat 2022 (a fol. 4). F'dan ir-rigward, it-Tribunal iqis l-applikazzjoni tal-Artikolu 1031 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta hawn fuq imsemmi, fejn huwa ċar illi l-attriċi kellha tkun responsabbli *in toto* tal-appoġġ tagħha li hi qalet li hija s-sid unika tiegħu, u dan ai termini tal-Artikoli 409 u 411 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Biss pero', l-attriċi kienet responsabbli ta' dan l-appoġġ sakemm il-konvenut bena mal-istess appoġġ għaliex il-konvenut stess qal fl-affidavit tiegħu illi "…*Nixtieq nigbed l-attenzjoni li bhala bini l-ewwel sular li jigi l-ground floor mat-triq, inbniet qoxra ghalina mad-dawra kollha u saqafna. L-unika sulari li uzajna l-appogg komuni bejna u bejn Ms Antonia Buhagiar kien first u second floor li jigu faccata sal-bidu tas-shaft ta' Antonia Buhagiar li s-shaft qieghed lejn in-nofs tal-propjeta' taghha.*" Biss pero', għal darb'oħra, hawnhekk mhux qed ikun diskuss tiswijiet imma manutenzjoni l mai tikkonfigurax f'dawn l-Artikoli tal-Liġi.

<u>It-talbiet tal-konvenuti fl-affidavits tagħhom</u>

It-Tribunal seta' jara illi l-konvenut Carmel Gatt allega fl-affidavit tiegħu illi huwa qed jitlob il-flus għas-sistema tad-drenaġġ mingħand l-attriċi u l-firma tal-attriċi għar-rilaxx tal-garanzija ta' flus mal-*Building and Construction Authority* (a fol. 192). L-istess talbet il-konvenuta Pamela Gatt fl-affidavit tagħhan (a fol. 259).

F'dan ir-rigward, it-Tribunal ħares ukoll lejn l-applikazzjoni tal-Artikolu 396 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li jirregola l-applikazzjoni u l-interpretazzjoni tal-kontro-talba u jifhem ukoll dak li intqal fis-sentenza ***Best Deals International Limited (C35701) vs Charlton Chetcuti (ID 376578M) u Leticia Buhagiar sive Leticia Chetcuti (ID 113386M),***[5] fejn l-Onorabbli Qorti diversement presjeduta kkonkludiet illi *"Fil-każ Antonia Zahra vs Raymond Borg deċiż fit-18 ta' Lulju 210720 ingħad hekk - "....l-Artikolu 396 tal-Kodiċi ta' Organiżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), jeżiġi li l-kontro-talba tal-konvenut trid tkun ġejja millistess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba attriċi. Kontrotalba titqies ukoll li hija konnessa mat-talba attriċi fis-sens li trid il-liġi meta l-iskop tal-kontrotalba jkun li jpċci l-kreditu pretiż mill-attur, jew li b'kull mod ieħor iġib fix-xejn jew jimpedixxi l-azzjoni attriċi. Fil-fatt fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet."*

Biss pero', it-Tribunal ma sab ebda kontro-talba intavolata mill-konvenuti kontestwalment mar-risposta f'dawn il-proċeduri fejn il-leġiżlazzjoni sussidjarja 380.01, regolament 5, huwa ċar fuq dan il-punt legali.

Għaldaqstant, it-Tribunal ma jistax iqis dawn it-talbiet tal-konvenuti.

<u>Spejjeż inkorsi mill-attriċi</u>

It-Tribunal iqis illi l-attriċi qalet fl-affidavit tagħha maħluf minnha u ippreżentat fl-20 ta' Novembru 2023 illi hi qed titlob l-ispejjeż fir-rigward " ... *ta' periti u tal-avukat b'konnessjoni ma' din il-kwistjoni. Lill-periti waħidhom ħallast mal-ħidhom ħallast mal- €425, jiġifieri €300 lill-Perit Roderick Bonnici u €125 oħra lill-Perit Mario Scicluna* ..." (a fol. 120).

It-Tribunal imbagħad analizza Artikolu 10 (1) u (2) tal-Att Dwat Tribunal Għal Talbiet Żgħar, Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta, li jispeċifikaw x'għandhom jitqiesu bħala spejjeż kif ukoll l-Artikolu 3 tal-istess Att.

It-Tribunal seta' jikkonkludi li din il-kelma spejjeż qed tfisser kif imfissra għall-ispejjeż marbuta ma' din it-talba sabiex infetħet din it-talba kif ukoll għal xi att ġudizzarju ieħor li seta' kien intavolat fil-Qorti li jkun wassal sabiex tkun intavolata din it-talba u mhux għal dawk 'l hekk imsejħa spejjeż li qed tgħid dwarhom l-attriċi fl-affidavit tagħha.

---

[5] 3 ta' Diċembru 2018, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 658/2016

Inoltre', anqas li kieku t-Tribunal kellu jqis illi jħares lejn dawk 'l hekk imsejħa spejjeż mill-attriċi, it-Tribunal seta' jara li l-ewwelnett, l-attriċi ġabet biss kopja tal-pagament li sar lill-Perit Mario Scicluna u ma nġiebet ebda prova fir-rigward tal-pagament lill-Perit Roderick Bonnici. Ukoll, it-Tribunal jinnota li ma ġie qatt iċċarat, għalkemm il-Perit Mario Scicluna xehed, jekk in-numru tal-mowbajl li jidher a fol. 174 hux verament jappartjeni lill-Perit Mario Scicluna. F'dan ir-rigard, it-Tribunal jifhem illi l-Artikoli 558 sa 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw bis-sħiħ kif il-partijiet fil-kawża għandhom iressqu l-provi tagħhom. It-Tribunal jirrileva illi l-Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni jipprovdi illi "*Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah.*" B'dan illi pero' dan it-Tribunal jagħraf ukoll l-applikazzjoni tal-Artikolu 559 tal-imsemmi Kodiċi illi jipprovdi illi "*Il-qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib.*" Tali Artikolu kien hekk diskuss mill-Qorti diversement presjeduta fejn il-Qorti diversement presjeduta irriteniet diversi drabi, fosthom fis-sentenza ***Anthony Xerri (K.I. nru. 209398M) ('ir-rikorrent') vs. Claudette Spencer (K.I. nru. 307378M) u Domnic Spencer (K.I. nru. 443400L) ('l-intimati')***[6] illi "*mad-daqqa t'għajn għalhekk huwa ċar illi l-obbligu li għandu parti f'kawża mhuwiex illi jġib l-aqwa prova iżda li jġib l-aqwa prova **li jista' jġib**.*" L-istess qal it-Tribunal diversement presjedut fejn fis-sentenza ***DANIEL ZAMMIT VERSUS ROCCO BARTOLUCCIO***[7] ikkonkluda illi "*dak li hu importanti ghal-legislatur Malti huwa li l-prova (testimonjali u/jew dokumentarja) tkun wahda rilevanti ghall-kaz trattat u li l-istess tkun l-ahjar wahda li l-parti tista' toffri jew tressaq.*" B'dan illi tali Artikolu pero' ma jistax jinftiehem illi t-Tribunal irid jidderiġi lill-partijiet xi provi jressqu għaliex tali kompitu huwa biss tal-partijiet tal-kawża għaliex inkella it-Tribunal ikun qed iżomm ma' parti jew oħra inġustament u b'dan illi dan it-Tribunal jista' biss imbagħad iħares lejn tali provi mingħajr ma jippreġudika d-dritt ta' xi parti jew oħra.

Fir-rigward tal-ispejjeż marbuta ma' din it-talba, it-Tribunal iqis illi ġjaladarba jidher illi kien tort taż-żewġ partijiet li wassal għall-intavolar ta' din it-talba għaliex ma kienx hemm komunikazzjoni paċifika bejn ġirien, u dan skond dak kollu analizzat hawn fuq, huwa ġust jekk l-ispejjeż ta' din it-talba jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

<u>Imgħax</u>

Għalkemm l-imgħax mhux mitlub fl-avviż tat-talba, it-Tribunal ser xorta waħda iqis dan l-ammont u dan ai termini tal-Artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, it-Tribunal jagħmel referenza għall-artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[6] 18 ta' Settembru 2024, Qorti tal-Appell, Ref.: 39/2021

[7] 3 ta' Frar 2020, Tribunal Għal Talbiet Żgħar, Ref.: 80/2019

F'dan il-każ, jidher illi tali obbligazzjoni ma hix ta' natura kummerċjali skond il-Liġi Maltija b'dan illi għaldaqstant, għandu japplika is-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 1141 hawn 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, u kull 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 il-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, it-Tribunal ħares bir-reqqa lejn is-sentenza ***MICHAEL DEBONO LIMITED VS. CARMELO CATANIA***[8] fejn il-Qorti qieset minn meta jibda jiddekorri l-imgħax.

F'dan ir-rigward, it-Tribunal iqis illi l-attriċi għamlet l-ewwel att ġudizzjarju għal dan l-ammont kontra l-konvenuti meta intavolat din it-talba, u ċioe' fl-20 ta' Diċembru 2020 iżda il-konvenuti kienu nnotifikati fil-31 ta' Diċembru 2022. Għaldaqstant, it-Tribunal irid iqis din id-data bħala d-data minn meta beda jiddekorri l-imgħax. Għaldaqstant, dan l-imgħax għandu jibda jiddekorri mill-31 ta' Diċembru 2022 sad-data tal-ħlas effettiv. Fir-rigward tal-persentaġġ, 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, li ma hux il-każ f'dan il-każ.

Ukoll, it-Tribunal iqis dak konkluż mit-Tribunal diversement presjedut fis-sentenza ***Jurgen Borg (ID 594891(M)) Vs Bryden Azzopardi (ID 104090(M))***[9] fejn it-Tribunal ikkonkluda illi "*Dwar limgħax, għalkemm dan m'huwiex mitlub fl-Avviż, t-Tribunal sejjer xorta jikkundanna dan il-ħlas u ma jistax jingħad li b'hekk ikun qiegħed jaġixxi extra petita. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Costantino Ablea vs George Azzopardi (App Ċiv Nru: 380/1987/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Ottubru 2005, fejn propju aggravju fuq dan il-punt ġie miċħud.*"

---

[8] 13 ta' Jannar 2023, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 725/2022

[9] 7 ta' April 2022, Tribunal Għal Talbiet Żgħar, Ref.: 267/2020

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jilqa´ limitament it-talba tal-attriċi fl-ammont ta′ elfejn ħames mija u sitta u disgħin Ewro (Eur 2,596.00), inkluż il-VAT, rappreżentanti ħsarat sofferti mill-attriċi fil-proprjeta′ tagħha minħabba x-ogħolijiet illi wettqu il-konvenuti fil-proprjeta′ tagħhom li tiġi biswit il-proprjeta′ tal-attriċi bl-imgħax li beda jiddekorri mil-31 ta′ Diċembru 2022 sad-data tal-ħlas effettiv bir-rata ta′ tmienja fil-mija (8%) fis-sena u jikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu dan l-imsemmi ammont lill-attriċi.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma´ dawn il-proċeduri huma nofs a kariku tal-attriċi u nofs a kariku tal-konvenuti.

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur