MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

## MAGISTRAT DR.
## FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2013

Avviz Numru. 187/2009

**Anthony Busuttil**
**vs**
**Anton Camilleri (ID 228266M) u A.M Developments Limited (C 18510)**

Illum 30 ta’ Settembru 2013

Il-Qorti,

Rat l-avviz ippresentat fit 22 ta' Mejju 2009 fejn ir-rikorrent talab lill-dina l-Qorti tikkundanna lill-intimati Anton Camilleri u s-socjeta A.M. Developments Limited, li taghha Anton Camilleri huwa direttur, sabiex isallsuh dawk id-danni illi jigi hekk likwidati minn dina l-Qorti sofferti mir-rikorrenti rizultat tal-perkolazzjoni ta' ilma mill-appartament u arja sovrastanti il-propjeta tar-rikorrenti gewwa 5, Sunflower Court, Triq l-Imghazel, Swieqi.
Rat ir-risposta tal-intimat ippresentata fil 15 ta' Gunju 2009 fejn Anton Camilleri laqa' ghal dak lilu imputat billi sahaq illi huwa kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghax mhux il-propretarju tal-penthouse sovrapposta ghall-

propjeta' tar-rikorrenti filwaqt illi s-socjeta intimata A.M. Developments Limited eccepiet illi hija mhijiex reponsabbli ghad-danni reklamati mill-attur u, semmai, l-attur ma hax il-passi kollha mehtiega sabiex jimminimizza d-danni minnu reklamati.
Rat ir-risposta ulterjuri taz-zewgt initmati ippresentata fit 12 ta' Novembru 2010, fejn eccepixxa illi l-Qorti m'hijiex kompetenti 'rationae valoris' sabiex tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici.
Rat l-affidavit ta' **Anthony Busuttil** ippresentat fit 30 ta' Gunju 2009 flimkien ma dokumentazzjoni dettaljata minnu esebita in korroborazzjoni tat-talbiet minnu maghmulha.
Rat l-affidavits ta' **Benjamin Norregard** u **Rikke Jensen** mehudha fl 1 ta' Dicembru 2008 u ppresentati mir-rikorrent flimkien mad-dokumentazzjoni fuq imsemmija fit 30 ta' Gunju 2009.
Rat ix-xhieda u kontro ezami tal-**Perit Godwin Abela**, perit imqabbad mir-rikorrent, moghtija fit 3 ta' Novembru 2009.
Rat ix-xhieda u kontro ezami ta' **Dr Carlo Bisazza**, li ghandu l-flat sovrastanti dik tar-rikorrenti u li sofra listess problemi ta' perkolazzjoni ta' ilma illi kellu r-rikorrent, moghtija fis 26 ta' Jannar 2010.
Rat illi fis 26 ta' Jannar 2010 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.
Rat ix-xhieda u kontro ezami ta' **Anton Camilleri** motghija fil 15 ta' Gunju 2010 fejn, fost affarjiet ohra, ikkonferma illi l-penthouse sovrastanti l-propjeta' tar-rikorrenti hija propjeta' tas-socjeta A.M. Development Limited.
Rat il-kontro ezami ta' **Anthony Busuttil** maghmulha fis 6 ta' Lulju 2010.
Rat ix-xhieda ta' **David Zammit**, rappresentant tas-socjeta Astral Enterprises Limited, mressaq mill-intimati u moghtija fid 29 ta' Marzu 2011.
Rat ix-xhieda ta' **Emanuel Abela**, electrician u plumber li kien ezamina is-sistema elettrika wara il-perkolazzjoni ta' l-ilma, moghtija fid 29 ta' Marzu 2011.
Semghet ix-xhieda tal-**Perit Mario Cassar**, perit imqabbad mill-intimati sabiex jevalwa il-hsarat sofferti mir-rikorrenti, moghtija fis-27 ta' Jannar 2012.
Semghet, bi ftehim bejn il-partjiet, ix-xhieda in kontro ezami moghtija bil-mezz elettroniku tal-*Skype*, ta'

**Benjamin Norregaard** u **Rikke Jensen** fit 18 ta' Frar 2013.

Semghet ix-xhieda ta' **Dr Michael Camilleri**, rappresentant tal-Malta Tourism Authority, moghtija fid 29 ta' April 2013.

Regghet semghet ix-xhieda tal-**Perit Mario Cassar** moghtija fid 29 ta' April 2013.

Rat illi fl-24 ta' Mejju 2013 l-intimati iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw u, wara li saret it-trattazzjoni finali, il-kawza giet differita ghas-sentenza

**Ikkunsidrat**

Il-kawza odjerna tirrigwarda talba ghal danni maghmulha mir-rikorrent, bhala sid tal-flat 5, Sunflower Court, Triq l-Imghazel, Swieqi, wara illi ghal periodu twil ta' zmien, ossija snin, kien qieghed jipperkola ilma mill-fond sovrastanti tieghu, li kienet propjeta tas-socjeta A.M. Developments Limited, illi kienet l-istess socjeta illi zviluppat il-binja kollha u li, di fatti, minghandha ir-rikorrent kien xtara l-appartament.

Mill-provi prodotti, jidher illi meta r-rikorrent xtara il-fond fi Frar 2003, huwa sussegwentement mar joqghod fih u mal-ewwel kien irrizulta illi kien hemm problemi ta' perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tas-socjeta intimata. Fis-sentejn illi ghamel jirrisjedi f'dana il-fond, il-problema ta' perkolazzjoni baqghet hemm, ghalkemm l-intimat Anton Camilleri kien dejjem jghidlu illi kien qieghed jaghmel xogholijiet rimedjali fil-fond ossija bjut tal-gallariji tal-penthouse propjeta tas-socjeta intimata.

Fl-20 ta'  Ottubru 2005 ir-rikorrent kien kera l-fond lill-koppja daniza ghal periodu ta' sitt xhur versu l-hlas ta' Lm400 fix-xahar, liema kirja giet imgedda ghal periodu ta' sentejn ohra mill 21 ta' April 2006 ghall-istess kirja ta' Lm400 fix-xahar u ghal periodu ta' hames snin ohra mill 20 ta' April 2008 ghal kirja ta' €950 fix-xahar.

Illi tul il-kirja kollha, l-inkwilini tar-rikorrenti kienu jilmentaw bil-problema tal-umidita' minhabba fil-perkolazzjoni ta' l-ilma u l-intimat Camilleri, ikkuntattjat b'diversi modi mir-rikorrent, kien dejjem jishaq illi kien qed jipprova jsolvi l-problema li kien hemm.

Is-sitwazzjoni baqghet tagrava ruhha b'mod illi f'Ottubru 2008, wara illi kien hemm okkazzjoni ta' perkolazzjoni serja ta' ilma mil-fond tas-socjeta intimata, liema perkolazzjoni wassal ghal fond kollu tar-rikorrent mgharraq fl-ilma u ghas-sistema elettrika issirilha l-hsara, l-inkwilini, fil-15 ta' Novembru 2008, itterminaw il-kirja ta' hames snin illi huma kellhom mar-rikorrent u li kellha tittermina fl-20 ta' April 2013.

Jirrizulta illi wara korrispondenza skambjata bejn il-partijiet, l-intimat gharraf lir-rikorrenti permezz ta' email datata 15 ta' Novembru 2008 illi fl-14 ta' Novembru 2008 kienu solvew il-problemi kollha tal-perkolazzjoni ta' l-ilma. Ir-rikorrent sussegwentement kiteb lill-intimati u annettielu ritratt tas-saqaf tat-terrazzin tal-penthouse tal-intimati mehud fis-16 ta' Novembru 2009 illi kien jidher kollu maqlugh u mgharraq fl-ilma sabiex jikkonfermalu illi l-problema attwalment ma kienetx giet rizolta.

L-intimat Camilleri, madanakollu, cahad kategorikament illi kien minnu dak li kien qieghed jargumenta dwaru r-rikorrent u kiteb is-segwenti kliem li l-Qorti jidhrilha xieraq li tirriproduci hekk kif inkitbu:-

*"All these allegation are not true an when you told us that the little drops of water are entering in your apartment we took action imediatly and i am telling you again that the water problem was solved and the fact the we are changing the tiles f the tarace doesnt mean that your problem is not solved becuase your water proofing isnow 100%. I think you have some time to waste and you are trying to screw something regarding this problem because the problem of water drops was solved. Plaese do not send redicular e-mails like this and when you give us an apointment we can send a gypsium worker to arrange the slighlty damaged that may have been caused with the few drops of water. For the last time I am telling you that from our side your apartment have no water problem any more."*

Jirrizulta illi eventwalment ir-rikorrent reggha kera il-fond fl 20 ta' Mejju 2009 ghal periodu ta' sena versu l-kera ta' €950 fix-xahar.

Sussegwentement saret il-kawza odjerna.

**Ikkunsidrat**

Il-Qorti rat ir-rapport tal-Perit imqabbad mir-rikorrenti, ossija l-Perit Godwin Abela, fejn huwa acceda fuq il-fond fl 14 ta' Novembru 2008 u seta jikkonstata illi s-suffitti kienu jidhru imxarrbin ghasra u kien car li l-perkolazzjoni ta' l-ilma kienet haga regolari u wasslet ghal hsarat konsiderevoli. Jirrizulta wkoll illi dakinhar li ghamel l-ispezzjoni, l-istess Perit seta jikkonstata l-istat tat-terrazzin tal-flat propjeta tas-socjeta' intimata, u kkonkluda illi t-torba kollha tat-terrazzin kien mifqugh bl-ilma u kellu jitnehha kollu u kkonkluda wkoll li l-membrane tat-terrazzin kollu kellu jinbidel kif ukoll il-madum u grouting. Wara tali xoghlijiet rimedjali, huwa ikkonkluda li kellhom isiru xoghlijiet ta' riparazzjoni fis-suffitti tar-rikorrent u xoghlijiet ta' manutenzjoni ohra necessarji.

Il-Qorti semghet ukoll ix-xhieda tal-Perit Mario Cassar, xhud prodott mill-intimat, fejn qal illi huwa kien mar jaccedi fuq il-fond tar-rikorrent ghal nofs is-sena tal-2010, jigifieri aktar minn sena u nofs wara illi grat il-hsara, u meta mar fil-fond huwa ra hsara fis-suffit, liema hsara, izda huwa kkonsidraha bhala wahda zghira.

**Ikkunsidrat**

Illi, mill-provi kollha prodotti, il-Qorti tistghageb bi kbir kif tista qatt is-socjeta intimata tghid illi hija ma hijiex responsabbli tal-hsarat sofferti mir-rikorrent li huma meritu tal-kawza odjerna. Hija tassew inveritjera li tali socjeta tghid li mhux tort taghha li dahal l-ilma fil-fond tar-rikorrent, meta hareg car mill-istess xhieda taghha stess, illi kien ir-rappresentant taghha stess, Anton Camilleri, diversi drabi, illi ammetta li kien qieghed jidhol l-ilma fil-fond tar-rikorrenti mill-fond propjeta tas-socjeta intimata.

Illi tant huwa minnu li r-rappresentant tas-socjeta intimata kien ammetta li l-hsarat kienu tort taghhom illi kienu accedew fuq il-fond wara illi l-inkwilini kienu telqu u wara li ghamel ix-xoghol fit-terrazzin tieghu, u kien qabel li jaghmel ix-xoghlijiet kollha ta' tiswijiet fil-fond tar-rikorrenti, liema xoghlijiet attwalment kollha saru.

Illi, minn naha l-ohra, jirrizulta wkoll illi rizultat tal-perkolazzjoni ta' l-ilma, l-inkwilini illi kellu r-rikorrent itterminaw il-kirja illi kellhom mieghu, u r-rikorrent eventwalment reggha kera il-fond lill terzi madwar sitt xhur

wara, b'telf allura ta' kera ta' €950 kull xahar, total ta' €5,700.

Ir-rikorrent, minn naha l-ohra, jikkontendi illi huwa nefaq madwar tlett elef Euro sabiex jirranga il-fond wara li l-inkwilini dahhlu fit-tielet kirja taghhom f'April 2008 minhabba fl-ingress ta' l-ilma, u esebixxa ricevuta sabiex jikkorrobora tali talba. Madanakollu, il-Qorti ma tistax ma tinnutax illi tali ricevuta ma ghandha ebda referenza ghal-fond meritu tal-kawza odjerna u tirrigwarda xoghlijiet varji li certament ma ghandhom ebda ness mal-hsarat sofferti.

Illi, apparti minn hekk, il-Qorti ma tistax ma tinnutax ukoll illi r-rikorrent kellu x-xoghlijiet kollha ta' riparazzjoni li saru wara il-maltempata ta' Ottubru 2008 maghmulha mill-intimat Camilleri u di fatti, kif jistqarr ir-rikorrent stess, wara tindifa li saret wara li spicca x-xoghlijiet kollha ta' tiswija l-intimat, huwa reggha pogga il-fond fuq is-suq u krieh ftit xhur wara ghall-istess prezz illi kien qed jikrieh lill-inkwilini ta' qabel.

**Ikkunsidrat**

Illi, l-intimati, fost l-eccezzjonijiet li ghamlu, ressqu zewgt eccezzjonijiet illi l-Qorti thoss li ghandha tikkunsidra f'dana l-istadju.

L-intimati, di fatti, qajjmu l-eccezzjoni ta' inkompetenza '*rationae valoris*' ta dina l-Qorti, liema eccezzjoni intqajjmet aktar minn sena w nofs wara illi l-kawza odjerna kienet bdiet tinstema. Il-Qorti, f'dana l-istadju, ma tistax ma tosservax illi tali eccezzjoni hija biss tentattiv malign tal-intimati sabiex icahhad lill-Qorti sabiex taghmel gustizzja ma' min haqqu. Madanakollu, l-intimat kien ikollu kull dritt illi jqajjem tali eccezzjoni kieku r-rikorrent, fl-avviz tieghu, ma ghamilhiex cara illi d-danni li ghandhom jigu likwidati ma ghandhomx jeccedu il-kompetenza ta' dina l-Qorti, ossija is-somma ta €11,646.87.

Illi, fil-kawza fl-ismijiet "**Anthony Zammit vs Joseph Ellul nomine**" (A.I. J.S.P. 31 ta' Lulju 1996) gie deciz illi:-

*"Il-kompetenza ma tiddependix bil-fors u unikament mit-talba tal- attur imma tista' tiddependi ukoll, fejn ikun il-kaz,*

*mill-eccezzjoni tal-konvenut (Vol. XXXVII.II.454). Jista' jigri infatti illi ghalkemm l-azzjoni inizjalment kienet ta' kompetenza tal-Qorti Inferjuri (billi it-talba hija ghall-hlas ta' somma determinata entro il- kompetenza taghha) din tigi ezawtorata "ope exceptionis" bl- impunjazzjoni ta' l-obbligazzjoni principali (Vol. XXXVII C.I.512). Dan jista' jigri billi il-Qorti tigi necessarjament moghtija u bhala parti mill-process biex tiggudika it-talba quddiemha li tikkonsidra u tiddeciedi obbligazzjoni bejn il-kontendenti li teccedi il- komptenza taghha. Dan ifisser illi f'kazijiet simili il-komptenza tal-Qorti hija finalment determinata mill-indoli tal-obbligazzjoni in relazzjoni mal-obbligat".*

Illi, fil-kaz odjern, ma hemm assolutament ebda obbligazzjoni ohra li l-Qorti ghandha tikkunsidra u li taghmilha inkompetenti milli tismaghha. Kull ma ghandha hija talba ghal hlas ta' danni li l-istess rikorrenti, fit-talba originali tieghu, ghamilha cara illi ried li ma jeccedux il-kompetenza ta' dina l-Qorti.

Ghalhekk, l-eccezzjoni tal-inkompetenza ma tregix.

It-tieni eccezzjoni imqajjma mill-intimati hija dik li tirrigwarda l-posizzjoni ta' Anton Camilleri personalment fil-kawza odjerna, fejn huwa talab illi jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi ma ghandhu x'jaqsam xejn mal-fond sovrastanti dak tar-rikorrenti.

Illi, mill-provi kollha prodotti, jirrizulta car li attwalment, filwaqt illi l-intimat Camilleri kien il-persuna li kien qieghed jigi kkuntattjat dwar il-hsarat li kien qed isofri r-rikorrent, u kien il-persuna li ha hsieb li jsiru x-xoghlijiet rimedjali u anke irrisponda ghall-allegazzjonijiet maghmulha mir-rikorrent permezz ta' email, attwalment il-persuna responsabbli legalment ghall-hsarat sofferti mir-rikorrenti hija s-sid tal-fond sovrastanti, liema sid, skond l-istess Anton Camilleri, hija s-socjeta A.M. Developments Limited.

Illi, tenut kont ta' tali fatt, l-eccezzjoni imqajjma mill-intimat Anton Camilleri ghandha validita' fil-ligi u ghalhekk jisthoqqilha li tintlaqa.

**Ikkunsidrat**

Illi, meqjusa l-eccezzjonijiet kollha mressqa mill-intimati, l-Qorti ser tghaddi biex tikkunsidra it-talba ghad-danni kif maghmulha mir-rikorrent.

Illi, mill-provi prodotti, jirrizulta illi r-rikorrent qieghed jitlob danni kemm ta' telf ta' kera tal-fond, kif ukoll danni ta' riparazzjoni u manutenzjoni tal-fond.

Jirrizulta mill-provi prodotti illi l-ispejjez illi r-rikorrent inkorra waqt illi kien hemm l-ewwel inkwilini fil-fond kienu spejjez ta' manutenzjoni u titjib tal-fond skond l-ispecifikazzjoni tal-inkwilini stess kif jidher anke mill-korrispondenza skambjata bejn ir-rikorrent u l-inkwilin fit 28 ta' April 2008 a fol 25 tal-process. Ghalhekk, filwaqt illi jista jkun minnu illi ftit mill-ispejjez kienu dovuti ghal perkolazzjoni ta' l-ilma, certament tali spejjez kienu '*de minimis*'. Ghalhekk, tali spejjez ma jistghux jigu attribwiti lis-socjeta intimata.

Jirrizulta wkoll mill-provi li, wara il-maltempata ta' Ottubru 2008, illi kienet wasslet ghal perkolazzjoni kbira ta' ilma u wasslet ukoll biex l-inkwilini jitilqu mill-fond, l-intimat Camilleri ghamel ix-xoghlijiet ta' tiswija kollha mehtiega u assikura illi l-post kien fi stat li jerggha jinkera tant illi l-fond tqieghed fuq is-suq f'Marzu 2009 u inkera ftit xhur wara. Illi ghalhekk, johrog car illi s-socjeta intimata, tramite ir-rappresentant taghha Anton Camilleri, ghamlet tajjeb ghall-hsarat kollha sofferti mir-rikorrent.

Ikkunsidrat dawna z-zewgt talbiet, jibqa it-talba ta' telf ta' qliegh da' parte tar-rikorrent. L-intimat ippruvaw jitfghu dell ikrah fuq ir-rikorrenti meta talbu lill-Malta Tourism Authority tinforma lill-Qorti jekk kellux licenza sabiex jikri il-fond meritu tal-kawza odjerna. Madanakollu, tali tentattiv fallilha peress illi l-htiega ta' licenza hija limitata biss ghall kirja ta' fond lill turisti u, mill-provi kollha prodotti, hareg car illi l-inkwilini illi eventwalment telqu mill-fond ma kienux turisti izda kienu qieghdin jghixu hawn Malta fejn kellhom kumpannija u kienu qed jahdmu minn Malta kif kellhom kull dritt illi jaghmlu la darba kienu Danizi u huma membri tal-Unjoni Ewropeja.

Illi, peress illi ghalhekk ma jidher li ma hemm ebda raguni ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex tikkunsidra lir-rikorrent bhala persuna li kellu kull dritt illi jikri il-fond meritu tal-

kawza odjerna, wiehed irid jikkunsidra kemm attwalment tilef kera r-rikorrent rizultat tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tas-socjeta rikorrenti.

Mil-provi prodotti jirrizulta illi l-fond mikri lill inkwilini danizi kien lilhom mikri versu kera mensili ta' €950. Dina l-kirja, li kienet ta' hames snin b'effett mill 20 ta' April 2008, intemmet hesrem fil 15 ta' Novembru 2008. Sussegwentement, wara illi s-socjeta intimata ghamlet ix-xoghlijiet rimedjali kollha mehtiega, ir-rikorrent reggha kera il-fond ghall €950 ghal periodu ta' sitt xhur. Illi, ghalhekk jirrizulta li, ghal periodu ta' sitt xhur, bejn il 15 ta' Novembru 2008 u l-20 ta' Mejju 2009, ir-rikorrent tilef il-hlas ta' kera bl-ammont totali ta' €5,700.

Illi r-rikorrent, fil-kontestazzjoni tieghu, jishaq illi huwa mhux talli tilef il-kera ghal periodu ta' sitt xhur, izda talli tilef ukoll id-differenza tal-kera ghall-periodu ta' hames snin illi kien originalment inkera il-fond lill-inkwilini danizi. Il-Qorti ma tistax taqbel ma tali argumentazzjoni, peress illi l-kuntratt minnu ippresentat kien ghal periodu ta' sitt xhur biss u kien jikkontempla estenzjoni tal-kirja ghal kirja ridotta ta' €850, liema estensjoni kienet fid-diskrezzjoni tal-inkwilin il-gdid. Apparti minn hekk, r-rikorrent kien obbligat illi jara kif jaghmel biex jimminizza d-danni w il-fatt li kera l-fond ftit wara li attwalment gie rrangat il-fond kienet prova bizzejjed illi r-rikorrent kien f'pusizzjoni li jimminizza d-danni la darba l-fond kien fi stat illi jerggha jinkera, u di fatti l-fond inkera minnufih.

Illi ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li d-danni sofferti mir-rikorrent rizultat tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tas-socjeta intimata kienu d-danni ta' telf ta' kera ghal periodu ta' sitt xhur, liema telf gie ikkwantifikat fil-valur ta' €5,700.

**Konkluzjoni**

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotti u semghet ix-xhieda u trattazzjoni tal-partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

**Tilqa** l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Anton Camilleri u tiddikjara illi huwa ma huwiex il-legittimu kontradittur ta' l-

attur stante illi l-fond sovrastanti il-fond tar-rikorrent huwa propjeta tas-socjeta intimata A.M. Developments Limited.
**Tichad** it-tieni u tielet eccezzjoni tas-socjeta intimata
**Tichad** l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimati
**Tilqa** t-talba attrici u tiddikjara illi s-socjeta intimata A.M. Developments Limited kienet responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikrorenti rizultat tal-perkolazzjoni ta' l-ilma mill-fond taghha ghal gewwa il-fond tar-rikrorent ossija 5, Sunflower Court, triq l-Imghazel, Swieqi,
**Tillikwida** d-danni sofferti mir-rikorrent fis-somma ta' hamest elef u sebgha mitt Euro (€5,700)
**Tikkundanna** lis-socjeta intimata A.M. Developments Limited thallas lir-rikorrent is-somma ta' hamest elef u sebgha mitt Euro (€5,700) flimkien mal-imghax fuq tali somma mid-data tal-presentata ta' l-avviz sad-data tal-pagament effettiv.
Spejjez kollha kif mitluba mir-rikorrent fl-avviz kif ukoll l-ispejjez kollha tal-intimat Anton Camilleri ghandhom ikunu kollha a karigu tas-socjeta intimata A.M. Developments Limited.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------