MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tat-23 ta' April, 2014

Talba Numru. 338/2011

Buonaventure sive Benny ID 686951M u Grace ID 156454M konjugi Camilleri u b'degriet tat-Tribunal tal-1 ta' Ottubru 2012 l-isem gie korrett ghal Buonaventura

vs

G.A. Investments Limited C30940

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra l-AVVIZ li jghid hekk:-

Qed jintalab li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallas lill-esponenti s-somma li, ai fini ta' kompetenza, qed jigi dikjarat li ma taccedix is-somma ta' tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin Ewro (€3,494.00c) rapprezentanti kumpens ghall-hsara sofferta mill-esponenti fil-propjeta' taghhom fl-indirizz 9, Chamonix fi Triq il-Passolina, Attard, bhala konsegwenza diretta tax-xogholijiet ta' zvilupp fil-fond proprjeta' tas-socjeta intimata imwettqin fuq struzzjonijiet tal-istess socjeta' intimata, liema fond huwa in parti adjacent mal-proprjeta' tal-esponenti.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet bir-rata legali sad-data tal-effettiv pagament kontra s-socjeta' intimati li r-rapprezentanti taghha qeghdin minn issa jigu ingunti in subizzjoni.

Ra r-RISPOSTA fis-sens li tichad dak li ntalab mill-konjugi Camilleri billi ma gew kagunati lilhom ebda hsasat mill-eccipjent. Bl-ispejjes.

Ra li b'RISPOSTA ULTERJURI (*a fol* 61) giet sollevata l-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-art 2153 tal-Kap 16. B'verbal fl-udjenza tas-6 ta' Novembru 2013 il-partijiet qablu li din l-eccezzjoni ghandha tifforma parti mis-sentenza finali.

II PROVI U ANALEZI DWAR PRESKRIZZJONI

1. L-ewwel ma trid titqies hi l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni ai termini tal-art 2143 tal-Kodici Civili li jsemmi danni mhux gejjin minn offiza kriminali u ma dawn jorbot it-terminu preskritiv ta' sentejn.

2. Hawn jigu senjalati mill-ewwel zewg affarijiet:-
   a) Fl-affidavit tieghi *a fol* 21 (prezentat fis-27 ta' April 2012) l-attur jghid li d-danni lamentati komplew jizviluppaw izda l-kawza kienet tirrigwarda dawk li sehhu sa ma giet intavolata l-kawza odjerna fejn hemm prezentata fil-25 ta' April 2011 – bla pregudizzju ghal danni ulterjuri.

   b) L-eccezzjoni originali kienet dik semplici li ma gewx kagunati danni. L-eccezzjoni ulterjuri (<u>soltu sollevata in linea preliminari</u>) giet effettivament sollevata b'RISPOSTA ulterjuri mressqa fis-6 ta' Novembru 2013 (ara *fol* 61 u 62). Dana kwazi sentejn u seba xhur **wara** li giet intavolata l-kawza. Kif ukoll **wara** li kienu tressqu l-provi kollha inkluzi dawk tas-socjeta' konvenuta hlief kontro-ezami tal-attur (*a fol* 77).

3. Fil-fatt fit-23 ta' Mejju 2013 (*a fol* 42) tressaq l-affidavit ta' Johann Said ghas-socjeta' konvenuta u fis-6 ta' Novembru 2013 dan ta x-xhieda tieghu (ara *fol* 58). Dax-xhud, li jitkellem ghall-kumpanija konvenuta u esibixxa sahansitra dokumenti fosthom ritratti xehed <u>konsistentement</u> fis-sens li huma ma kienu responsabbli ghal ebda hsara u dana fil-konfront tal-insistenza kuntrarja similment <u>konsistenti</u> da parti tal-attur.

4. Konvenut jista jirrendi nkompatibbli l-pozizzjoni guridika tieghu u dana permezz ta' certa sistema ta' difiza (ara Vol XXVII.i.307 citata f'AVVIZ 19/2010/JD Joseph Caruana Company Limited vs John u Helen konjugi Vella et deciza, mill-Qorti ta' Ghawdex fis-6 ta' Dicembru 2011). Tajjeb jigu senjalat wkoll li l-preskrizzjoni ghandha tinghata interpretazzjoni restrittiva (Ellul noe vs Vella noe, App 8/5/2001 u Alf Mizzi & Sons (Marketing Limited vs Dismar Co Ltd, PA/JRM dec. 21.10.2004).

III DECIZJONI PRELIMINARI

5. In vista ta' dak kollu migjub hawn fuq it-TRIBUNAL jichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni u dana in vista tal-implikazzjoni tal-linja difensjonali tas-socjeta' konvenuta.

IV PROVI DWAR IL-MERTU

6. Dawn huma biss punti ewlenin; ghalhekk wiehed ghandu jqis ukoll l-intier tal-affidavits u tax-xhieda *viva voce* u dak li hemm fid-dokumenti esibiti.

7. Fl-affidavit tieghu (fol 21) l-attur qal li joqghod f'nru 9, Chamonix, b'entrata fi Triq il-Passolina, Attard u l-fond jinfed ghal Triq il-Ghenba, fejn illum imiss ma blokk flats mibni recentement flok "Villa Flora". Fuq talba tal-attur biex isir survey tad-dar Chamonix, id-direttur Johann Said fl-2009 baghat lill-perit Christian Spiteri. Verbalment dan qal lill-attur li d-dar tieghu ma kienx fiha problemi. Talbu kopja tar-rapport imma dan qatt ma wasal.

8. Id-demolizzjoni ta' Villa Flora saret b'certa guffagni u l-attur sar jaf li l-Pulizija hadet passi ghax il-kuntrattur li kien qed jahdem fuq inkarigu tal-kumpanija konvenuta waqqa saqaf bhala haga shieha flok tkisser bicciet u t-triq intliet debris u trabijiet.

9. Fil-fond tal-attur bdew ifiggu hsarat zghar li zdiedu u saret hsara fl-appogg fil-kamra tas-sodda, fil-bitha kif ukoll fil-madum tal-banju li beda jinqata minn mal-hajt. Il-hsarat komplew wara li giet intavolata l-kawza prezenti u allura m'humhiex fiha. L-attur qabbad lill-Perit Godwin Aquilina li hejja d-Dok GA. Dal-perit raga ssejjah fuq hsarat ulterjuri.

10. Waqt ix-xoghlijiet, l-attur intalab iressaq xi katusi li kienu fuq il-hajt komuni kif ukoll *Perspex rain shed*. Allura, biex jakkomohom kellu jaghmel xoghlijiet li swewlu €112.50c (ara ricevuta Dok A). Mitluba thallas ta' dan is-socjeta' konvenuta ma hallsitx. Hu kellu jirrimedja wkoll b'xoghol ta' tikhil u tibjid urgenti biex ma jkunx hemm hsarat akbar. Kollox certifikat mill-Perit Aquilina (Dok B) u l-kont tela €629.00. Il-madum tal-kamra tal-banju beda jtaptap u jrid jinbidel u l-istima tal-Perit hi €2260.00c. Johann Said gie mgharraf b'dan izda ma tax kaz.

11. Fl-affidavit taghha Grace Camilleri mart l-attur semplicement ikkonfermat dak li hemm fl-affidavit ta' zewgha izda ziedet li qed tinnota konsenturi u xquq fil-madum tal-art.

12. Meta xehed fl-udjenza tat-22 ta' Mejju 2013 l-attur qal li ma jiftakarx ezatt meta bdew ix-xoghlijiet; kien l-Ghid u kien imsiefer. Ma jiftkarx meta ntemm

it-tqattiegh tal-blat. Kien ghamel mandat ta’ inibizzjoni. Dwar ghala ma kienx ser jinghata kopja tar-rapport tal-Perit Spiteri lill-attur intqallu li hu, l-attur, ma kiex il-klijent tieghu. Ra wkoll li ma kienux ser jittiehdu ritratti u anqas kien soddisfatt bl-*insurance policy* tal-bennej. Dwar il-mandat ta’ inibizzjoni, dan twaqqaf minnu ghax l-imhallef qallu li jekk isiru danni, il-ligi tipprotegieh.

13. Kien hemm appogg mal-propjeta’ tieghu barra l-ewwel sular. Semma l-problema ta’ notifiki lill-konvenut Said. Hu pprova jaghmel kuntatt ma dan bl-SMS izda qatt ma qallu biex jiltaqghu ha jaraw x’inhuma l-affarijiet ghaddejjin. Hawn l-attur spjega l-*quantum* tal-pretensjoni tieghu u wiehed jirriferi direttamet ghad-dettalji moghtija f’din ix-xhieda. Il-kamra tal-banju nbniet fl-1988 u hu prattikamet impossibbli t-tqabbel tal-madum. Kienet kamra bi prezz moderat minghand SATARIANO

14. Meta xehed finament fl-udjenza tat-12 ta’ Dicembru 2014 hu esibixxa Dok P1 (email) minghand il-Perit Ian Cutajar kif ukoll dokument tal-MEPA, datat 29th March 2010 dwar “Request for Minor amendments to Approved Permit to 4, Villa Flora, Triq il-Ghenba, Attard” (Dok P2 *a fol* 80)

15. Spicca jghid li jikkonferma dak li ntqal fil-mandat ta’ inibizzjoni u hu fehem li, kif ga qal, l-imhallef kien qallu li hu protett bil-ligi (ara d-dokument rigwadanti l-mandat nru 644/09 *a fol* 65-76).

16. Fl-affidavit tieghu *a fol* 27 il-<u>Perit Godwin Aquilina</u> qal li hu spezzjona l-fond aktar minn darba u hejja tliet rapport datati hekk: 27/04/09, 05/05/09 u 30/03/11. Isostni li l-hsarat deskritti “huma kawza diretta tax-xoghlijiet tat-twaqqiegh u bini li sar fis-sit adjacenti msemmi fl-istess rappporti”. Ara rapporti u ritratti *a fol* 29-35.

17. **<u>Johann Said</u>** qal (b’affidavit) li x-xoghol inbeda fl-ewwel gimgha t’April 2009, fis-16 tal-istess xahar lestew it-tqattiegh u pedamenti u fil-25 ta’ Novembru tlesta x-xoghol kompletament. Fis-17 ta’ April 2009 l-attur ressaq mandat ta’ inibizzjoni li ma kellux skop ghax meta dehru l-qorti kienu ga tlestew il-pedamenti.

18. Veru li l-Perit Spiteri mar jispezzjona l-post tal-attur fis-6 ta’ April 2009 izda wara l-attur ma talabx iktar zjarat. Spjega kif sar ix-xoghol ta’ tqattiegh. Mhux minnu li l-attur qatt avvicinah bi hsarat u spejjes hlief darba, meta lminta minn titjir ta’ konkos mal-hajt u l-bennej irrimedjalu. Cahad li kien hemm xi problema mal-Pulizija jew mal-*Health & Safety*. Il-katusa u l-perspex li ssemmew jaf bihom, offra lill-attur li jaqlaghomlu u jirranghomlu izda l-attur ried jaghmilhom hu. It-tiswijiet li htieglu jaghmel ix-xhud, dawn ghamilhom.

19. Meta xehed, Johann Said qal li hemm m'ghamlu ebda xoghol b'guffagni: qabbdu lil Baldacchino Contractors u kien hemm tal-*Health and Safety*. (Hawn wiehed jirriferi direttament ghax-xhieda li hi *a fol* 58/60 tal-process billi hi pjuttost elaborazzjoni ta'dak li ga ntqal minn Johann Said).

V KONSIDERAZZJONIJIET DWAR IL-MERTU

20. Il-*buon vicinat* jitlob li sid/okkupant ta' fond ghandu jissporti nkonvenjent ragjonevoli meta l-gar tieghu, b'bini kontigwu ma bini iehor, jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni. Iktar u iktar meta l-gar ihott kollox, iqattgha blat u jerga jibni mill-gdid. Izda s-sid/okkupant li ma jkun mess xejn mill-fond tieghu u dal-fond igarrab hsarat ghandu dritt li jigi kompensat tal-hsara. B'mod ragjonevolment oggettiv biex la jmur minn taht u anqas johrog ahjar.

21. Fil-kaz taht ezami jirrizulta li l-attur issalvagwarda l-interessi tieghu billi fl-ewwel lok talab lil Johann Said halli, qabel jinbeda x-xoghol, jigi stabbilit li fil-fond ta' Camilleri ma kienx hemm hsarat. Dan qatt ma gie kontrastat u allura jitqies bhala fatt stabbilit, *sic et simpliciter*.

22. Camilleri ma waqafx hawn imma waqt il-kors tax-xoghlijiet issorvelja x'kien qed isir u anke ra s-sitwazzjoni meta l-haddiema waqfu u dan ghamlu billi rrikorra ghall-prestazzjoni professjonali tal-Perit Godwin Aquilina li kkonferma bil-gurament ir-rapporti li hareg.

23. Hawn isiru zewg osservazzjoniijiet: fl-ewwel lok, il-mandat ta' inibizzjoni hu mahsub biex iwaqqaf **fil-hin** milli ssir xihaga li wara, meta ssir kawza definitiva fil-Qorti u jinstab li dik ix-xihaga ma setghetx issir ma jkunx jista jinghata rimedju effettiv ghax dik ix-xihaga ma tkunx tista titragga lura kif kienet qabel;jew il-kaz li sakemm jigi trattat il-mandat ta' inibizzjoni dak li jkun intalab li ma jsirx ikun effettivament ga sar. Fit-tieni lok il-mandat ta' inibizzjoni ma jigix akkordat meta dak mitlub li ma jsirx ikun hemm rimedju effettiv ghalih wara sentenza definitva fir-rigward. Ghalhekk, fil-kaz taht ezami il-mandat ta' inibizzjoni li ressqu l-atturi u li ma wassalx ghal dak li talbu inizjalment ir-rikorrenti ma jwassalna mkien.

24. It-TRIBUNAL hu tal-fehma li hu soddisfacentement pruvat li l-atturi sofrew danni li ghalihom ghandhom dritt ta' kumpens xieraq minghand is-socjeta' konvenuta. Izda dwar *quantum*, it-TRIBUNAL ihoss, anke gwidat minn konsiderazzjonijiet ta' ekwta' kif hu statutorjament obligat iqis, li dan il-*quantum* ghandu jkun ta' elfejn u hames mitt Ewro.

IV DECIZJONI

It-TRIBUNAL **jiddeciedi** billi, wara li jqis u jirrijaffirma dak ga deciz in linea preliminari dwar il-preskrizzjoni (1) **jilqa** t-TALBA fl-AVVIZ fil-*quantum* ta’ elfejn u hames mitt Ewro (€2,500.00c) u **jichadha** in kwantu ghall-bqija (2) **jichad** iz-zewg eccezzjonijiet fir-RISPOSTA originali tas-socjeta’ konvenuta in kwantu inkompatibbli ma dak deciz dwar it-TALBA (3) **jordna** li l-*quantum* imsemmi jithallas fi zmien tletin jum mil-lum b’dana li jekk dan ma jsirx jibda ghaddej l-imghax mill-wiehed u tletin jum sal-jum tal-pagament effettiv u (4) **jikkundanna** lis-socjeta’ konvenuta thallas l-ispejjes kollha tal-kawza anke dawk dwar id-DECIZJONI PRELIMINARI fuq preskrizzjoni.

< Sentenza Finali >

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