MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

GRAZIELLA BEZZINA

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2014

Talba Numru. 257/2014

George u Lourdes konjugi BUSUTTIL

vs

1. **Saviour u Rose konjugi DEGUARA**
2. **Joe u Helen konjugi MICALLEF**
3. **Frans u Glorianne konjugi AGIUS**

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi ddikjaraw illi ricentement l-intimati bnew penthouses u ghamlu xi xoghlijiet anncellari ma' dan l-izvilupp fil-blokk ta' appartamenti fejn l-esponenti ghandhom appartament u garaxx. Dan il-piz addizzjonali tal-penthouses serrah il-bini u kkawza diversi danni fil-proprjeta' tal-esponenti. B'hekk qed jintalab illi l-intimati jigu kkundannati ihallsu lill-esponenti s-somma ta' erbgha mija u sebghin ewro (€470) rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta' tlett mija u ghoxrin ewro (€320) hlasijiet dovuti mill-intimati ghat-tiswijiet tal-hsarat fil-bibien tal-garaxxijiet u li gew imhallsa mill-

esponenti u in kwantu mija u hamsin ewro (€150) hlasijiet dovuti mill-intimati ghat-tiswijiet tal-hsarat fl-istruttura tal-gebel fuq gewwa ta' l-istess garaxxijiet u li gew imhallsa mill-esponenti.

Apparti dan l-ammont qed jintalab li jigu likwidati:

1. Hsarat li fl-ghamara minhabba ilma tax-xita li dahal gewwa l-appartament;
2. Hsarat fil-kamra tal-banju;
3. Hsara li saret fis-sistema li tilqa' l-ilma gewwa d-*drive in*;
4. Hsara li saret fuq il-pilastri ta' bejn il-garaxxijiet;
5. Hsara f'konsenturi li zviluppaw tul l-appartament kollu; u
6. Hsarat ohra li huma latenti u li jigu skoperti tul din il-kawza.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati li jinsabu ngunti ghas-Subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti Francis u Glorianne konjugi Agius, li permezz taghha eccepew (1) fl-ewwel lok l-inkompetenza *ratione materiae,* stante t-talba ghal-likwidazzjoni tad-danni kif elenkati fit-talba; (ii) fit-tieni lok, minkejja l-allegazzjonijiet ta' l-atturi ma gew prezentati ebda ricevuti bhala prova ta' hlas ghal danni; (iii) it-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ghandu jirrizulta fil-mori ta' dawn il-proceduri. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-konvenuti Joe u Helen konjugi Micallef, li permezz taghha ecceppew illi preliminarjament it-talba attrici hija irritwali u proceduralment inproponibbli stante li t-Tribunal ghal Talbiet Zghar ma ghandux kompetenza tali li tippermettilu li jillikwida ammonti ta' danni li mhux diga likwidati u determinati. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjenti Joseph u Helen konjugi Micallef qeghdin jirrespingu kull responsabilita' ghall-allegati danni sofferti mill-atturi. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-konvenuti Saviour u Rose konjugi Deguara, li permezz taghha eccepew (i) fl-ewwel lok, qed tigi eccepita l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal sew *ratione materiae* kif ukoll *ratione valoris*; (ii) fit-tieni lok, bla pregudizzju ghall-premess, l-esponenti Saviour u Rose Deguara ma jistghux jitqiesu bhala legittimi kontradritturi f'din

il-kawza; (iii) fit-tielet lok, ukoll bla pregudizzju ghall-premess, it-talba attrici trid tigi gustifikata legalment.

Ha konjizzjoni tad-dokumenti li gewipprezentati mill-atturi.

Semgha t-Trattazzjoni.

Ra n-nota tal-osservazzjonijiet li giet ipprezentata mill-atturi.

Illi din is-Sentenza tittratta dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti kollha dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* ta' dan it-Tribunal sabiex jaqta' u jiddecidi din il-kawza, kif ukoll dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione valoris* sollevata mill-konvenuti konjugi Deguara.

Ikkunsidra,

Illi b'referenza ghall-eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione valoris* ta' dan it-Tribunal, l-atturi permezz tan-nota tal-osservazzjonijiet taghhom iddikjaraw illi ghalkemm ma giex indikat fl-Avviz tat-Talba illi l-pretensjonijiet taghhom qed jigu limitati ghal ammont li ma jeccedix is-somma ta' tlett elef, erba' mija, erbgha u disghin ewro u sitt centezmi (€3,494.06c), madanakollu, l-fatt illi l-azzjoni giet proposta quddiem dan it-Tribunal awtomatikament jimplika illi qed jirrimettu ruhhom ghal tali kompetenza. Illi fid-dawl ta' tali dikjarazzjoni, u tenut kont illi mill-atti processwali ma rrizultax illi l-atturi qed jitolbu xi ammont li huwa superjuri ghal dak l-ammont li jista' jigi likwidat minn dan it-Tribunal, allura jsegwi illi l-atturi llimitaw ruhhom ghall-ammont li jaqa' fil-kompetenza ta' dan it-Tribunal. Illi ghalhekk tali eccezzjoni, qeghdha fic-cirkostanzi, tigi michuda.

Ikkunsidra,

Illi b'referenza ghall-eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae*, il-konvenuti lkoll isostnu illi t-talba, kif postulata, tezorbita l-kompetenza ta' dan it-Tribunal, u

dan ghaliex in-natura tat-talba – fejn dan it-Tribunal qed jigi mitlub sabiex jillikwida danni sofferti mill-istess atturi fil-proprjeta' taghhom konsegwenza ta' zvilupp li sar mill-konvenuti, jew min minnhom, f'dan il-block – hija tali li sigurament ser tirrikjedi n-nomina ta' Espert Tekniku, u ser ikun mehtieg illi jigu trattati diversi aspetti teknici, li m'humiex limitati ghal kwantifikazzjoni u likwidazzjoni ta' somma flus. Illi da parti taghhom, l-atturi jsostnu illi b'referenza ghal Artikolu 3 ta' Kap 380 tal-Ligijiet ta' Malta, u gialadarba l-azzjoni ma tirrikjedix illi jigu trattati "... *kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin mal-immobbli* ... ", u qed jintalab biss illi tigi likwidata somma flus, allura tali azzjoni ghandha tinkwadra ruhha fil-kompetenza u gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal.

Illi meta wiehed jaqra t-talba tal-atturi kif rizultanti mill-Avviz tat-Talba, u l-mod kif din giet formulata, senjatament fl-ewwel parti taghha fejn gew indikati ammonti zborsati mill-atturi li qed jitolbu refuzjoni taghhom minghand il-konvenuti, it-tezi tal-atturi tidher li ghandha mis-sewwa. Madanakollu, meta wiehed jara l-premessi fl-Avviz tat-Talba, kif rizultanti mill-ewwel paragrafu tieghu fejn gie dikjarat illi; " *Dan il-piz addizzjonali tal-penthouses serrah il-bini w ikkawza diversi danni fil-proprjeta' tal-esponenti."*, hemm 'gia indikazzjoni cara illi sabiex din l-azzjoni tigi trattata, ser ikun mehtieg stharrig sabiex jigi stabbilit jekk tali asserzjoni – li hija l-bazi tal-azzjoni – hijiex gustifikata, o meno. Illi anke f'dak li jirrigwarda t-tieni parti tat-Talba, li permezz taghha l-atturi qed jitolbu wkoll li jigu likwidati ammonti ulterjuri ghal hsarat ohra li rrizultaw fil-fond proprjeta' taghhom, oltre "... *hsarat ohra li huma latenti w li jigu skoperti tul din il-kawza.*" Illi d-deskrizzjoni tal-hsarat li l-atturi elenkaw u li taghhom qed jitolbu li jigu likwidati d-danni relattivi, u b'referenza partikolari ghall-ahhar punt f'dan l-elenku, hawn fuq kwotat, lkoll jindikaw illi l-estent tal-hsara fil-proprjeta' tal-atturi hija estensiva, anke possibbilment strutturali, u li din il-hsara ghad qeghdha tizviluppa. Illi tali stat ta' fatt necessarjament ser iwassal sabiex ikun mehtieg ezami u stharrig dwar cirkostanzi li jmorru oltre s-semplici likwidazzjoni ta' danni li talbu l-atturi. Illi tali stharrig jista' jinkludi wkoll l-ezami ta' jeddijiet u principji legali mghaqqdin mal-proprjeta', in kwantu l-atturi qed jaghtu l-impressjoni, anke fi stadju tant bikri tal-proceduri, illi tali xogholijiet ta' zvilupp, ezegwiti mill-konvenuti, jew min minnhom, ma sarux skond is-sengha u l-arti, u anke possibilment bi ksur ta' regolamenti tal-bini, tant li rrekaw id-danni u hsarat li qed jilmentaw minnhom l-atturi.

Illi ghalkemm l-atturi qed jiddikjaraw illi l-azzjoni taghhom hija limitata ghal likwidazzjoni u rizarciment ta’ danni, u li bhala tali hija fil-kompetenza ta’ dan it-Tribunal, madanakollu, it-tip ta’ azzjoni proposta u n-natura taghha jirrikjedu illi jigu ezaminati aspetti u principji li jmorru oltre semplici *money-claim*, jew ahjar talba ta’ flus, u dan peress illi jehtieg illi jigi determinat jekk xogholijiet ta’ kostruzzjoni ta’ proprjeta’ immobbli setghux kienu l-kawza tad-danni sofferti mill-atturi, liema ezercizzju jirrikjedi wkoll ezami tad-drittijiet tal-konvenuti, jew min minnhom, li jwettqu tali xogholijiet.

Illi ghalhekk, u fic-cirkostanzi, it-Tribunal huwa tal-fehma illi din l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar nuqqas ta’ kompetenza *ratione materiae* ta’ dan it-Tribunal sabiex jaqta’ u jiddeciedi din il-kawza, hija gustifikata, u ser jghaddi sabiex jilqaghha.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal qed jichad l-eccezjoni sollevata mill-konvenuti Saviour u Rose konjugi Deguara dwar in-nuqqas ta’ kompetenza *ratione valoris*, madanakollu, qed jilqa’ l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti kollha dwar in-nuqqas ta’ kompetenza *ratione materiae* ta’ dan it-Tribunal sabiex jisma’ u jaqta’ din il-kawza, u ghalhekk qed jillibera lill-konvenuti kollha mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ispejjez ta’ din is-sentenza preliminari jkunu a karigu tal-atturi.

< Sentenza In Parte >

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