FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 17 ta' Dicembru, 2015

Talba Nru: 488/2014/VG

Mace Developments Limited (C-119)

Vs

Joseph u Josephine konjugi Attard, Dr. Vincent u Marjorie konjugi Raimondo, Carmel u Lydia konjugi Farrugia, Mary Marcell Abela, Dr. Martin u Dr. Diana konjugi Balzan, Dr. Anthony u Marion konjugi Fenech u Joseph u Josephine konjugi Bonnici

It-Tribunal,

Ra **t-talba tas-socjeta rikorrenti mressqa fit-22 ta' Lulju, 2014** u li permezz taghha talbet lill-intimati jhallasuha s-somma ta' seba' mija u hamsin euro [€750] u dan wara li ppremettiet hekk:

> "Illi s-socjeta attrici hija proprjetarja ta' *boathouse* bl-ittra "N", garaxx bl-ittra B u *domestic storage rooms* bl-ittri "C", "E", "F" u "G", formanti parti mill-korp ta' bini bl-isem ta' Rundle Court, fi Triq il-Mahsel, St. Thomas Bay, Marsascala;
>
> Illi l-*boathouse* "N" hawn fuq imsemmija ghandha zewg twieqi, fuq in-nahha ta' wara taghha, li jaghtu ghal fuq bitha nterna formanti parti mill-korp imsemmi;

Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-appartamenti sovrastanti, formanti parti mill-istess korp, li whud minnhom ghandhom ukoll twieqi li jaghtu ghall-bitha nterna msemmija;

Illi dan l-ahhar, il-konvenuti, jew min minnhom, b'komplicita u bi ftehim bejniethom, jew b'mod iehor, installaw hadid maz-zewgt itwieqi ta' boathouse "N" hawn fuq imsemmija, liema hadid qieghed jipprevjeni l-istess twieqi milli jinfethu ghal gol-bitha nterna msemmija – kif jaghmlu t-twieqi l-ohra kollha ta' kull sular fil-korp imsemmi – kif minn dejjem kien intiz;

Illi s-socjeta attrici qed issofri danni b'konsegwenza tal-hadid li gie nstallat mill-konvenuti, jew minn minnhom, tant illi l-ahhar kuntratt ta' lokazzjoni li hija ffirmat ma' terzi dwar *boathouse* "N" hawn fuq imsemmija jghid espressament illi, diment illi l-hadid in kwistjoni jibqa nstallat, il-kera pagabbli ghandha tkun dik ta' hamsa u sebghin Ewro (€75.00) kull xahar, u mhux ir-rata mifthema ta' mitt Ewro (€100.00) kull xahar, sakemm il-hadid imsemmi jibqa installat;

Illi l-kuntratt hawn fuq imsemmi gie ffirmat nhar il-11 ta' Ottubru 2013 u l-kirja meritu tal-istess kuntratt dahlet fis-sehh b'effett mis-16 ta' Ottubru 2013, biex b'hekk, sal-15 t' April 2014, il-kumpanija attrici kienet gja tilfet mija u hamsin Ewro (€150.00) f'kera minhabba l-hadid hawn fuq imsemmi;

Illi apparti minn hekk, l-inkwilin tal-*boathouse* in kwistjoni talab illi jittermina l-kuntratt ta' lokazzjoni hawn fuq imsemmi qabel iz-zmien minhabba l-istess imsemmi hadid, liema terminazzjoni wasslet sabiex il-kumpanija attrici sofriet telf ta' qliegh fl-ammont ta' sitt mitt Ewro (€600), ossija l-kera li kienet tkun pagabbli lill-istess socjeta attrici bejn is-16 t'April 2014 u l-15 t'Ottubru 2014;

Illi minkejja li s-socjeta attrici interpellat lill-konvenuti permezz ta' ittra legali tas-26 ta' Mejju, 2014 sabiex, fost ohrajn, inehhu l-hadid hawn fuq imsemmi, u sabiex jersqu ghal hlas tad-danni sofferti minnha, l-istess konvenuti baqghu inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandux dan it-Tribunal, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, jikkundanna lill-konvenuti, solidalment bejniethom jew minn minnhom, sabiex ihallsu s-somma ta' sebgha mija u hamsin Ewro (€750.00), jew somma ohra verjuri, lis-socjeta

attrici, rapprezentanti danni konsistenti f'telf ta' qliegh u f'telf iehor li sofriet l-istess socjeta attrici b'konsegwenza diretta ta' l-agir illegali ta' l-istess konvenuti jew ta' min minnhom.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tas-26 ta' Mejju 2014 u bl-imghax legali, dekorribbli millum, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni".

Ra **r-risposta tal-intimati** minnhom mressqa fit-12 ta' Settembru, 2014 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba tas-socjeta rikorrenti:

"Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante:

1. Illi hija ma sofriet ebda danni kif minnha allegat;

2. Illi t-twieqi inkwistjoni nfethu mir-rikorrenti b'mod abbusiv u illegalment u bi vjolazzjoni ta' dritt ta' proprjeta tal-intimati u dana kif ser jkun pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza";

Ra l-verbal datat 14 ta' Jannar, 2015 fejn l-intimat Dr. Vincent Raimondo ddikjara li l-hadid (ghal fini ta' sigurta) li hemm mat-twieqi mertu tad-diverbju odjern sar minn uhud mill-intimati f'Settembru, 2012. Fizikament tqeghdu minn Carmel Farrugia u l-intimati kollha salv ghal konjugi Fenech u konjugi Bonnici qablu mal-fatt li dan il-hadid jigi nstallat.

Ra d-digriet teghu datat 24 ta' Settembru, 2015 fejn inter alia inghad hekk:

"Ghalhekk, in vista ta' dak li inghad hawn fuq, huwa sejjer jipprovdi bil-mod infraskritt.

It-Tribunal f'dan l-istadju, filwaqt li qieghed jordna li dawn il-proceduri odjerni jieqfu, qieghed jordna lill-intimati sabiex fi zmien perentorju ta' hamsin (50) gurnata mil-lum, jipprezentaw proceduri quddiem il-Qorti kompetenti sabiex il-kwistjoni mqanqla minnhom fit-tieni eccezzjoni taghhom u cioe li "*Illi t-twieqi inkwistjoni nfethu mir-rikorrenti b'mod abbusiv u illegalment u bi vjolazzjoni ta' dritt ta' proprjeta tal-intimati*" tigi deciza minnha. L-intimati ghandhom fl-istess terminu jipprezentaw kopja ta' tali proceduri fl-atti ta' din it-Talba.

Fin-nuqqas, ghandu jigi pprezentat rikors mis-socjeta rikorrenti li bih tinforma lit-Tribunal li dak hawn fuq ordnat ma sarx.

It-Tribunal qieghed minn issa stess jirriserva d-dritt tieghu li jerggha jappunta l-kawza fuq il-lista tieghu jekk jghaddi inutilment it-terminu koncess jew, skond il-kaz, wara li l-kwistjoni tigi deciza definittivament mill-Qorti kompetenti.

F'kaz li ma tigi ntavolata ebda kawza kif hawn fuq ordnat, it-Tribunal jehodha bhala li l-intimati jkunu qeghdin jirrinunzjaw ghall-effetti tat-tieni eccezzjoni taghhom hawn fuq indikata u konsegwentement jghaddi biex jiddeciedi l-kaz fil-mertu minghajr ma jiehu in konsiderazzjoni t-tieni eccezzjoni taghhom.

Spejjez riservati ghal gudizzju finali."

Ra n-nota datata 2 ta' Ottubru, 2015 fejn l-intimati qalu li filwaqt li "*jaghmlu referenza ghat-tieni eccezzjoni taghhom fir-risposta ghar-rikors promotur u qieghdin ghall-finijiet u effetti kollha fil-ligi jirtiraw l-imsemmija eccezzjoni stante illi li tezorbita l-kompetenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar, filwaqt illi jirriservaw il-posizzjoni taghhom nkonnessjoni ma' dina l-eccezzjoni ghall-stadju iehor fil-forum kompetenti*" .

Ra l-verbal tad-9 ta' Dicembru, 2015 fejn Dr Bugeja ghal intimati ddikjara li dak ordnat mit-Tribunal fl-24 ta' Settembru, 2015 ma sarx u ghalhekk iddikjara li t-Tribunal jista jghaddi biex jiddeciedi l-kaz fil-mertu minghajr ma jiehu in konsiderazzjoni it-tieni eccezzjoni taghhom;

Ra l-istess verbal tad-9 ta' Dicembru, 2015 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti, inkluż id-dokumentazzjoni esebita;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, s-socjeta rikorrenti talbet lill-intimati jhallsuha s-somma ta' seba' mija u hamsin euro [€750] rapprezentanti danni konsistenti f'telf ta' qliegh u f'telf iehor li sofriet l-istess socjeta rikorrenti b'konsegwenza diretta ta' l-agir illegali ta' l-istess intimati jew ta' min minnhom u cioe meta huma installaw hadid maz-zewgt itwieqi ta' boathouse "N" formanti parti mill-korp ta' bini bl-isem ta' Rundle Court, fi Triq il-Mahsel, St. Thomas Bay, Marsascala, liema hadid qieghed jipprevjeni l-istess twieqi milli jinfethu ghal gol-bitha nterna formanti parti mill-korp imsemmi kif jaghmlu t-twieqi l-ohra kollha ta' kull sular f'din l-istess binja kif minn dejjem kien intiz. L-intimati laqghaw ghal din it-talba billi qalu li l-pretensjonijiet tas-socjeta rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li hija ma sofriet ebda danni kif minnha allegat u li t-twieqi inkwistjoni nfethu mis-socjeta rikorrenti b'mod abbusiv u illegalment u bi vjolazzjoni ta' dritt ta' proprjeta tal-intimati u dana kif ser jkun pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Fis-seduta tal-14 ta' Jannar, 2015 (fol. 20) l-intimat Dr. Vincent Raimondo ddikjara li l-hadid (ghal fini ta' sigurta) li hemm mat-twieqi mertu tad-diverbju odjern sar minn uhud mill-intimati f'Settembru, 2012. Fizikament tqeghdu minn Carmel Farrugia u l-intimati kollha salv ghal konjugi Fenech u konjugi Bonnici qablu mal-fatt li dan il-hadid jigi nstallat. F'dik l-istess seduta, l-partijiet kienu qablu li l-intimati jnehhu dan il-hadid a spejjez taghhom u jidher li hekk sar l-ghaliex is-socjeta rikorrenti ma semmiet xejn aktar dwar dan il-fatt, apparti li d-difensur ta' l-intimati, waqt is-seduta tal-4 ta' Frar, 2015 stqarr li l-hadid kien tnehha (fol. 37)

   Ikkunsidra;

3. Mill-provi prodotti jirrizulta li l-intimati kollha, salv ghal konjugi Fenech u l-konjugi Bonnici kienu qablu li jimbarraw it-twieqi li kien hemm fuq wara tal-*boathouse* bl-ittra N formanti parti mill-korp ta' bini bl-isem ta' Rundle Court, fi Triq il-Mahsel, St. Thomas Bay, Marsascala. Dan sar minghajr il-kunsens tas-socjeta rikorrenti. Minhabba dan l-agir, s-socjeta rikorrenti soffriet danni konsistenti f'telf ta' kera. Di fatti Christopher Spiteri xehed u qal li huwa kien iffirma kuntratt ta' kera ghal din il-*boathouse* fil-11 ta' Ottubru, 2013 u l-kera kellhu jkun ta' mitt euro (€100) fix-xahar ghal perjodu ta' sena mis-16 ta' Ottubru, 2013. Spiteri qal li dak-in-nhar li kellhu jigi ffirmat il-kuntratt, hu r-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti marru fuq il-post u skoprew li dawn it-twieqi ta' wara kienu gew imbarrati bil-hadid u b'hekk it-twieqi li kien hemm fuq wara ma setawx jinfethu. Qal li ghalih, kien importanti li dawn jinfethu u dan sabiex ikun hemm ventilazzjoni fil-fond ossia *boathouse*. Zied ighid li hu s-socjeta rikorrenti kienu

waslu fi ftehim li sakemm jitnehha l-hadid, l-kera tinzel ghal €75 fix-xahar minflok dik originarjament mifthema. Qal li huwa baqa jokkupa l-*boathouse* sal-15 ta' April, 2014 biex b'hekk gie li ta l-ammont ta' €150 inqas minn dak miftiehem originarjament. Zied ighid li huwa kien temm il-kirja qabel iz-zmien minhabba l-kwistjoni tal-ventilazzjoni anke l-ghaliex kien gej is-sajf. Din il-*boathouse* kienet qeghda tintuza sabiex Spiteri jzomm l-ghodda tieghu fiha. Ir-rapprezentant tas-socjeta rikorrenti kien kiteb lill-intimati fis-26 ta' Mejju, 2014 (fol. 32) u infurmahom li huma kellhom inehhu l-hadid imsemmi, liema hadid l-intimati, b'ittra datata 5 ta' Gunju, 2014 kienu qablu li jnehhu. F'dik l-ittra l-intimati kienu qalu ukoll li kienu qeghdin "*jirriservaw id-dritt taghhom li jinizjaw l-proceduri opportuni kontra taghkom sabiex terga' tghalqu l-aperturi illi intom ftahtu llegalment u abbuzivament ghal fuq x-shaft komuni ntern*" (fol. 34).

4. Waqt il-kontro-ezami ta' Maurice Scifo Diamantino, rapprezentant tas-socjeta rikorrenti, rrizulta li l-inkwilin Christopher Spiteri jaghmel xoghol *part-time* ghas-socjeta rikorrenti ta' elettriku u ilma. Saret allegazzjoni da parti ta' l-intimati li din l-iskrittura ta' lokazzjoni kienet montatura izda x-xhud cahad dan kategorikament. L-intimat Dr. Vincent Raimondo stqarr li meta s-socjeta rikorrenti kienet fethet dawn it-twieqi ghal fuq il-bitha interna komuni, hu u l-intimati l-ohra kienu baghtulha ittra ufficjali sabiex din issewwi t-tkissir li kien sar minnha fil-hajt, izda meta raw li din baqghet ma ghamlet xejn, huma poggew il-hadid sabiex jipprotegu l-blokka min-nies li ma kienux residenti fiha. Carmel Farrugia stqarr li hu u s-sidien l-ohra ta' l-erba' appartamenti li hemm li ghandhom t-twieqi taghhom ghal fuq din il-bitha interna kienu ddecidew li jaghmlu dan il-hadid bhala "*mezz temporanju ta' sigurta*" (fol. 63).

5. L-intimati fl-affidavits taghhom dahlu fil-kwistjoni tal-proprjeta tax-*shaft* u li s-socjeta rikorrenti ma kellhiex dritt tiftah dawn it-twieqi, pero, kif nafu, dan it-Tribunal huwa projbit mill-ligi sabiex jaghmel dan l-ezami li qeghdin jitolbuh jaghmel fit-tieni eccezzjoni taghhom. Di fatti, is-subartikolu (5) tal-Artikolu 3 tal-Kap. 380 jistipula li "*Kawżi li fihom jindaħlu kwistjonijiet dwar proprjetà ta' beni immobbli, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin malimmobbli, għad li t-talba ma tkunx tiskorri tliet elef u erba' mija u erbgħa u disgħin euro u sitt ċenteżmi (3,494.06), u kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli ma jidħlux fil- ġurisdizzjoni tat-Tribunal*". Ghalxejn l-intimati jiccittaw mis-sentenza tal-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Carmelo sive Lino Farrugia et vs Joseph Spiteri deciza fl-14 ta' Jannar, 2004 l-ghaliex din ma taghmilx stat fil-konfront tal-partijiet odjerni l-ghaliex ma humiex l-istess persuni. L-intimati jafuh dan tant li huma stess, fl-ittra mibghuta minnhom bid-data tal-5 ta'

Gunju, 2014 kien "*jirriservaw id-dritt taghhom li jinizjaw l-proceduri opportuni kontra taghkom sabiex terga' tghalqu l-aperturi illi intom ftahtu llegalment u abbuzivament ghal fuq x-shaft komuni ntern*" (fol. 34).

6. Fid-digriet tieghu ta' l-24 ta' Settembru, 2015 it-Tribunal kien qal li "*F'kaz li ma tigi ntavolata ebda kawza kif hawn fuq ordnat, it-Tribunal jehodha bhala li l-intimati jkunu qeghdin jirrinunzjaw ghall-effetti tat-tieni eccezzjoni taghhom hawn fuq indikata u konsegwentement jghaddi biex jiddeciedi l-kaz fil-mertu minghajr ma jiehu in konsiderazzjoni t-tieni eccezzjoni taghhom*".

7. Fis-seduta tad-9 ta' Dicembru, 2015 gie verbalizzat li "*dak ordnat mit-Tribunal fl-24 ta' Settembru, 20915 ma sarx u ghalhekk it-Tribunal jista jghaddi biex jiddeciedi l-kaz fil-mertu minghajr ma jiehu in konsiderazzjoni it-tieni eccezzjoni taghhom*" (fol. 134).

8. Dan ifisser li t-Tribunal ma ghandux ghalfejn jezamina din it-tieni eccezzjoni l-ghaliex l-intimati, skond ma jirrizulta mid-digriet tal-24 ta' Settembru, 2015 gew li rrinunzjaw ghat-tieni eccezzjoni taghhom peress li baqghu ma ghamlux dak lilhom ordnat fiz-zmien moghti lilhom.

   Ikkunsidra ulterjorment;

9. Mill-provi prodotti f'dan il-kaz, it-Tribunal huwa sodisfatt li bl-agir illegali u abbuziv ta' uhud mill-intimati, s-socjeta rikorrenti sofriet danni meta hija ma setatx tkompli tikri l-fond proprjeta taghha minhabba li huma kienu nbarraw it-twieqi de quo bil-hadid. Kif diga rajna, it-Tribunal ma huwiex konsentit biex joqghod jindaga dwar jekk is-socjeta rikorrenti kellhiex dritt biex tiftah it-twieqi. Li jirrizulta bic-car huwa li l-intimati minghajr ma hadu parir kienu qabdu u inbarraw t-twieqi tas-socjeta rikorrenti. Minhabba f'hekk garrbet id-danni konsistenti f'telf ta' kirjiet. Irrizulta li Christopher Spiteri kien kera l-fond ghal sena mis-16 ta' Ottubru, 2013 sal-15 ta' Ottubru, 2014. Il-firmatarji tal-kuntratt ta' lokazzjoni kitbu fl-istess kuntratt li "*the parties have today discovered that the two windows at the back of the garage cannot be opened because as yet unidentified person/s have illegally blocked both windows with iron bars from the internal yard. The parties are agreeing that until such time as these onstructions are removed and the windows can be opened, the rent payable by Tenant is reduced to Euro seventyfive monthly (EURO 75)* " (fol. 26). Irrizulta ukoll li dan il-hadid tnehha xi zmien wara s-seduta mizmuma quddiem it-Tribunal tal-14 ta' Jannar, 2015 u l-4 ta' Frar, 2015. Spiteri qal li fil-15 ta' April, 2014 ittermina l-kirja minhabba dan in-nuqqas u dan

peress li ma kienx hemm ventilazzjoni adegwata fil-fond. Bejn is-16 ta' Ottubru, 2013 u l-15 ta' April, 2014 hemm 6 xhur li fihom s-socjeta rikorrenti rceviet rata ridotta ta' €75 flok dik miftiehma ta' €100. B'hekk is-socjeta rikorrenti giet li sofriet danni, f'dan il-perjodu fl-ammont ta' €150. Peress li l-kuntratt intemm sitt xhur qabel iz-zmien, is-socjeta rikorrenti giet li sofriet danni ulterjuri fl-ammont ta' €600. B'kollox ghalhekk €750. Ghal dawn id-danni ghandhom iwiegbu l-intimati kollha salv ghal konjugi Fenech u Bonnici. Is-socjeta rikorrenti, ma insistietx dwar ir-responsabbilita tal-imsemmija konjugi Fenech u Bonnici wara d-dikjarazzjoni maghmula mill-intimat Dr. Vincent Raimondo fl-14 ta' Jannar, 2015 u ghalhekk, it-Tribunal qed jehodha bhala li dawn ma ghandhomx responsabbilita f'dan il-kaz.

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi:

i. Jillibera lil intimati Dr. Anthony u Marion konjugi Fenech u lil Joseph u Josephine konjugi Bonnici mill-osservanza tal-gudizzju;

ii. Jichad l-ewwel ccezzjoni tal-kumplament ta' l-intimati in kwantu din hija nkompatibbli ma dak hawn fuq deciz;

iii. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni tal-intimati u dan in vista tad-digriet tieghu datat 24 ta' Settembru, 2015, tan-nota tal-intimati datata 2 ta' Ottubru, 2015 u ta' dak verbalizzat fis-seduta tad-9 ta' Dicembru, 2015;

iv. Jilqa t-talba tas-socjeta rikorrenti u konsegwentement qieghed jikkundanna lill-intimati, salv ghal dawk li gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju kif hawn fuq inghad, sabiex ihallsu lis-socjeta rikorrenti s-somma ta' seba' mija u hamsin euro [€750] flimkien ma l-imghaxijiet skond il-ligi jibdew jiddekorru fuq dan l-ammont mit-22 ta' Lulju, 2014 (data tal-prezentata tat-Talba odjerna) sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez huma kollha a karigu tal-intimati, li ma gewx liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Alan Zerafa
Deputat Registratur