MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Talba Numru. 832/2010

A J and F Attard Limited (C-6449)
vs
Lucienne Barbara
u b'digriet tal-14 ta' April, 2010
Melvyn Darmanin gie ammess bhala intervenut fil-kawza.

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba tas-socjeta' attrici ghal kundanna tal-konvenuti ghas-somma ta' disa' mija wiehed u tletin ewro u hmistax-il centezmu (€931.15) rapprezentanti prezz ta' xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond 1, Triq il-Kappucini, Kalkara.

Il-konvenuta inkarigat lill-kumpanija attrici tibni kamra u wriet il-permessi relattivi lill-kumpanija attrici (jew ahjar lir-rapprezentant taghha). Irrizulta illi ad insaputa tas-socjeta' attrici, il-post kien ghadu jaghmel mal-Awtorita'

tad-Djar, liema Awtorita' oggezzjonat u ordnat id-demolizzjoni ta'din il-kamra.

Illi l-kumpanija attrici kienet ghamlet ix-xoghol u spejjez involuti u dan gara kollu b'nuqqas da parti tal-konvenuta.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri bonarji tal-20 ta' Mejju, 2009 u tal-24 ta'Novembru, 2008.

Ra li r-risposta tal-konvenuta giet ipprezentata tardivament u cioe' fid-9 ta' Awissu, 2009 u meta giet mistoqsija mit-Tribunal sabiex tiggusitifka l-kontumacja taghha qalet illi hija irceviet l-avviz fis-17 ta' Lulju, 2009 izda ma tiftakarx meta kienet marret ghand l-avukat. It-Tribunal ma rax illi l-konvenuta pprezentat gustifikazzjoni valida u ghalhekk ikkonferma l-kontumacja tal-konvenuta u pprosegwa bis-smiegh tal-kawza billi jisma' l-konvenuta tixhed dwar il-fatti.

Ra li sussegwentement kien hemm talba minn Melvyn Darmanin, li stqarr illi l-fond in kwistjoni kien ittiehed bejnu u bejn il-konvenuta Lucienne Barbara, liema xoghol mertu tal-kawza kien sar fuq inkarigu w ghall-beneficcju tat-tnejn u ghalhekk xtaq illi jigi citat in gudizzju flimkien mal-konvenuta u ghaldaqstant talab li jigi intervenut fil-kawza.

It-Tribunal wara li kkunsidra r-rikors u r-risposta tal-kontroparti, fic-cirkostanzi laqa' t-talba u b'digriet tal-14 ta' April, 201gie ammess Melvyn Darmanin bhala intervenut fil-kawza.

Ra r-risposta tal-kontroparti Melvyn Darmanin fejn issolleva li t-talba attrici fl-ammont dedott huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ammont reklamat huwa eccessiv u ezagerat. Illi s-socjeta' attrici hija responsabbli ukoll ghax-xoghol minna ezegwit mhux skont il-ftehim mal-Awtorita' tad-Djar.

Illi l-konvenut ma nkarigax lis-socjeta' attrici biex tezegwixxi x-xoghol ta' demolizzjoni tal-kamra in kwistjoni u ghalhekk is-socjeta' attrici ma tistax tirreklama l-hlas minghand il-konvenut.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti in atti.

Sema' x-xhieda t'Angelo Attard, Robert Fenech, Joe Spiteri. It-Tribunal sema' wkoll lil Lucienne Barbara tixhed fuq il-fatti.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi tas-socjeta' attrici, jirrizulta li din il-kawza hija dwar hlas ta' xoghol ta' kostruzzjoni maghmul mis-socjeta' attrici fuq talba biss tal-konvenuta Lucienne Barbara. Illi meta s-socjeta' attrici giet kostretta twaqqa' l-hajt li kienet ghadha kif bniet, ghamlitu ghaliex il-kostruzzjoni ma kienetx koperta bil-permessi tal-Awtorita'tad-Djar, izda c-cnagen tal-konkos, li qalghet ghadhom jinsabu fil-fond mertu tal-kawza li jinsab fi Triq Kapucini, Kalkara. Illi rrizulta li s-socjeta' attrici ma kellhiex ghazla ghajr li twaqqa' l-hajt, skont ittra mibghuta mill-Avukat stess tal-Awtorita' tad-Djar.

Lucienne Barbara xehdet li hija flimkien ma' l-gharus taghha ta' dak iz-zmien, l-intervenut fil-kawza Melvyn Darmanin, kienu akkwistaw fond mill-Awtorita' tad-Djar, flimkien, izda llum m'ghadhomx f'relazzjoni bejniethom.

Inghad minn Angelo Attard rapprezentant tas-socjeta' attrici li huwa kien gie mitlub minn Lucienne Barbara sabiex jibni kamra, fuq il-bejt tal-fond li kienet akkwistat, u kienet ha tiswilha elf hames mija u erbatax-il ewro u disa' centezmi (€1514.09) ekwivalenti ghal sitt mija u hamsin Liri Maltin (LM650), ta' dak iz-zmien. Izda huwa ma lahaqx saqqaf il-kamra u kien qieghed jitlob li jithallas biss disa' mija, wiehed u tletin ewro u hmistax-il centezmu (€931.15) ekwivalenti ghal erba' mitt Lira Maltin (LM400), ta' dak iz-zmien, ghall-materjal, kostruzzjon u demolizzjoni tal-hitan li huwa kien ghadu kif bena, peress illi huwa ma setghax ikompli bix-xoghol ta' kostruzzjoni kif gie mifthiem mal-konvenuta ghaliex kemm hu u kemm il-konvenuta gew imwaqqfin mill-Awtorita' tad-Djar peres li l-

kostruzzjoni ma kienetx qieghda ssir skont il-permess mahrug mill-istess Awtorita' tad-Djar. Attard qal illi qabel ma beda jibni huwa accerta li l-konvenuta kienet koperta bil-permessi kollha tal-MEPA.

Mill-provi jirrizulta li kemm il-kuntrattur responsabbli ghall-kostruzzjoni u kemm il-konvenuta gew ordnati mill-Perit Robert Fenech, il-Perit inkarigat mill-Awtorita' tad-Djar, sabiex iwaqqa' l-hitan li kien ghadu kif bena. Il-Perit Fenech kien akkumpanjat ukoll mill-*foreman* Joe Spiteri li t-tnejn xehdu fil-kawza. Skont Attard, sussegwentement, sar jaf mill-Awtorita' tad-Djar, li din l-Awtorita' kienet imponiet kundizzjoni lill-akkwirenti li ma setghax isir zvillup sakemm il-fond ma jkunx thallas fl-ammont shih. Illi ghalhekk huwa gie mgieghel jieqaf minnufih u gie mgieghel ukoll iwaqqa' l-istess hitan li kien ghadu kif bena. Attard qal illi l-konvenuta rieditu bilfors li jkompli bix-xoghlijiet ghaliex infurmatu li kellha tirranga izda peress illi huwa gie ordnat li jwaqqa' l-hajt li kien bena' mill-Awtorita' tad-Djar, waqqa' l-hitan izda halla ic-cnagen tal-konkos fuq il-bejt tal-konvenuta. Qal ukoll li l-konvenuta riedet biss thallsu is-somma ta' erba' mija sitta u sittin ewro (€466) mis-somma shiha dovuta lilu izda huwa insista li jithallas ghax-xoghol kollu ezegwit minnu inkluz ghax-xoghol ta' bini u demolizzjoni ta' l-istess.

It-Tribunal sema' lill-Perit Robert Fenech, il-Perit responsabbli mill-Awtorita' tad-Djar, jixhed illi huwa kien mar jispezzjona il-fond fejn kienet inbniet kamra fuq il-bejt minghajr il-permess tal-Awtorita'. Illi ghalkemm il-fond kien kopert bil-permess tal-MEPA ma kienx kopert bil-permess mehtieg mis-sid tal-fond u cioe' l-Awtorita tad-Djar. Intqal ukoll illi dak iz-zmien il-fond kien ghadu fuq konvenju w kien ser jinxtara biss sehem mill-proprjeta.' Illi fl-10 ta' April, 2008 kien ta' struzzjonijiet lill-kuntrattur sabiex jieqaf mix-xoghlijiet u jnehhi dak li kien hemm, fuq ordni tal-Awtorita' tad-Djar, u l-kuntrattur osserva dawn l-istruzzjonijiet. Xehed ukoll Joe Spiteri li kien jahdem bhala *foreman* mal-Awtorita' tad-Djar f'April, 2008 fejn ikkonferma l-ordni mill-Awtorita' illi l-*wash room* li kienet inbniet minghajr il-permess tas-sid kellha titwaqqa' minnufih.

Mix-xhieda ta’ Lucienne Barbara, it-Tribunal jirrilleva li l-fond ghadu jappartjeni lilha u lil Melvyn Darmanin. L-indirizz tal-fond gie konfermat bhala numru 4, Triq il-Kappucini , Kalkara. Illi l-fond kien mixtri taht skema li tissejjah *shared ownership*. Stqarret illi hija kienet ftehmet mas-socjeta’ attrici sabiex jibnilha kamra fuq il-bejt izda l-kuntrattur gie mwaqqaf mill-Awtorita’ tad-Djar. Illi l-*washroom* kien jonqosha biss is-saqaf meta l-kuntrattur gie ordnat jieqaf mix-xoghlijiet. Il-konvenuta iddikjarat illi ma hassitx illi hija kellha ghalfejn thallas lis-socjeta’ atrici ghall-ispejjez tal-bini tal-hitan u ghat-twaqqigh ta’l-istess ghaliex hasset illi hija kienet diehla fi ftehim mal-Awtorita’ tad-Djar sabiex issir *full owner* u kienet ftehmet ma’ Perit iehor tal-Awtorita’, Sandra Mangion, li kienet qaltilha li kienet ha thallihom jibnu din il-kamra meta jsiru *full owners*. Qalet ukoll illi hija qatt ma tat struzzjonijiet lis-socjeta’ attrici twaqqa’ l-hitan. Qalet ukoll illi l-ftehim mas-socjeta’ attrici kien gie maqbul bejnha u bejn Melvyn Darmanin izda kienet biss hi li ffirmat l-ftiehem mas-socjeta’ attrici. Intqal ukoll illi l-ammont mitlub mis-socjeta’ attrici ghax-xoghlijiet li kien ghamel kien ezagerat. Illi jirrizulta lit-Tribunal illi sal-lum ghad m’ghandhiex il-permess sabiex tinbena l-*wash room.*

It-Tribunal ra li minkejja li l-konvenut Melvyn Darmanin kien talab li jintervjeni fil-kawza u minkejja li pprezenta risposta qatt ma deher quddiem dan it-Tribunal. Illi t-Tribunal kien halla diversi seduti apposta sabiex tinstema’ x-xhieda ta Melvyn Darmanin izda dan baqa’ ma deherx.

It- Tribunal ra li skont dokument ezebit in atti mmarkat bhala ‘Dok LB1’, a fol 41, li hija ittra mibghuta mill-Avukat tal-Awtorita’ tad-Djar fit-2 ta’ Mejju, 2008, iz-zewg konvenuti fil-kawza gew mitluba sabiex inehhu kull struttura li ma kienetx sanzjonata mill-Awtorita’. Fl-ittra Lucienne Barbara u Melvyn Darmanin gew riferuti bi klawzola tal-kuntratt datat 24 ta’Settembru, 2007 fl-Atti tan-Nutar Angele Rapa fejn jinghad illi ‘il-kumpraturi ma jistghux jaghmlu tibdiliet strutturali go l-Maisonette jew kawlunkwe’ tip ta’ tibdil fuq il-faccata sakemm ma jkolhomx l-approvazzjoni ta’ l-Awtorita’ tad-Djar.’ Intqal

lilhom ukoll fl-istess ittra illi skont klawzola li dehret fil-Gazzetta tal-Gvern, huma bhala beneficjarji ma kellhomx dritt li jordnaw lill-Awtorita' tad-Djar jew li jgieghelu b'xi mod lill-kuntrattturi tal-progett biex isir tibdil fil-pjanti u/jew li jsiru xi alterazzjonijiet fil-kostruzzjoni tal-fond jew tal-garaxx.

Illi mill-provi jirrizulta lit-Tribunal li s-socjeta' attrici kienet il-kuntrattur fuq l-istess progett tal-Awtorita' tad-Djar, izda kienet giet imqabda privatament mill-konvenuti. Illi lit-Tribunal jidhirlu li mit-talba tal-intervenut fil-kawza Melvyn Darmanin huwa stqarr illi huwa ghandu l-istess interessi fil-proprjeta' in kwistjoni peress illi l-fond kien hadu flimkien mal-konvenuta Lucienne Barbara. Izda ghalkemm talab sabiex jkun intervenut fil-kawza w di fatti intavola risposta ma tantx deher interessat jiddefendiha ghaliex qatt ma deher u galhekk it-Tribunal ha jkollu jistrieh fuq il-provi u d-dikjarazzjonijiet dwar il-fatti kif migjuba quddiemu sabiex jasal ghal soluzzjoni gusta u ekwa tal-vertenza ta' din il-kawza.

Illi lit-Tribunal jidhirlu car illi indipendentement mill-fatt illi l-konvenuta hija kontumaci u wara li ra li minkejja l-eccezzjonijiet tal-intervenut fil-kawza, l-intervenut fil-kawza ma weriex interess fiha ghaliex baqa' ma deherx ghall-ebda seduta u wara li sema' u evalwa l-provi kollha migjuba quddiemu huwa konvint illi s-socjeta' attrici ghandha tithallas ta' xoghlha. Illi gie kostatat li l-kostruzzjoni tal- *wash room* kienet qieghda ssir bi ksur tar-regolamenti maqbula mill-konvenuti mal-Awtorita' tad-Djar. Irrizulta mill-provi li sal-lum dan il-permess ghadu ma giex ottenut mill-konvenuti. It-Tribunal jemmen illi ghalkemm inghad illi kien hemm ftehim bil-miktub ghax-xogholijiet iffirmat biss mall-konvenuta, dan il-ftehim qatt ma ngab bhala prova mis-socjeta' attrici. Illi fil-fehma tat-Tribunal, l-akkwirenti tal-fond mill-Awtorita' tad-Djar, sal-lum huma Melvyn Darmanin u Lucienne Barbara. It-Tribunal ma jidhirlux li s-socjeta' attrici hija responsabbli ghall-kundizzjonijiet li l-konvenuti kellhom mal-Awtorita' tad-Djar u ghaldaqstant ma jqiesx illi ghandha tinzamm responsabbli ghall-ispejjez inkorsi. Illi t-Tribunal m'ghandux ghalfejn ma jemminx lil Melvyn Darmanin li

ghad ghandu l-istess interess fil-fond daqs li ghandha Lucienne Barbara. Ghaldaqstant huma ghandhom l-obbligu li jhallsu ghall-ispejjez inkorsi mis-socjeta’ attrici fil-kostruzzjoni ta’ l-istess hajt kif ukoll ghat-twaqqiegh tieghu u r-responsabbilita’ taghhom ghadha tkun *in solidum*. Dwar l-eccezzjoni li s-socjeta’ attrici qatt ma giet inkarigata tiddemolixxi l-kostruzzjoni li kienet ghamlet, it-Tribunal jemmen illi l-konvenuti ma kellhomx ghazla li jhallu l-hitan kif kienu u di fatti gie konfermat li nghataw ordni ta’ twaqqiegh verbali li sussegwentement kien ikkonfermat bil-miktub.

It-Tribunal, wara li sema’ l-provi kollha u wara li ra r-ritratti ezebiti in atti fejn juru l-kobor ta’ din il-kamra, jikkonkludi li l-istima ta’ elf, hames mija u erbatax-il ewro u disa’ centezmi (€1514.09) ghall-kamra tal-bejt hija pjuttost eccessiva. Illi fic-cirkostanzi s-socjeta’ attrici kienet bniet biss tlett filati u x-xoghol l-iktar li kien jirrikjedi zmien u sengha kien is-saqaf li kien ghadu ma ttellghax. Illi huwa minnu ukoll illi s-socjeta’ attrici kienet attenta billi waqqghet il-hajt b’mod illi c-cnagen tal-konkrit setghu jergghu jigu wzati u ghalhekk l-konvenuti baqghu jgawdu sal-lum mill-materjal li ghadu jinsab fuq l-istess bejt.

Illi ghalhekk fic-cirkostanzi, t-Tribunal jikkonkludi li t-talba tas-socjeta’ attrici hija pjuttost eccessiva ghax-xoghol kollu li wettqet is-socjeta’ attrici inkluz id-demolizzjoni ta’ l-istes hitan. Illi ghal dawn ir-ragunijiet, t-Tribunal qieghed *arbitrio boni viri* jirriduci t-talba ghal seba’ mitt ewro (€700) liema hlas hija fir-responsabbilita’ taz-zewg beneficjarji tal-fond Melvyn Darmanin u Lucienne Barbara u dan l-ammont huwa dovut *in solidum* bejniethom.

Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jilqa’ t-talba attrci *in parte* limitatament fis-somma ta’ seba’ mitt ewro (€700) bl-interessi mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjez sopportati fi kwoti ndaqs bejn Lucienne Barbara u Melvyn Darmanin.

< Sentenza Finali >

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