MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KEVIN MOMPALAO

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2013

Talba Numru. 35/2012

Xlendi Tourist Services Limited u ghal kull interess li jista jkollu George Galea.

-vs-

Joseph u Michelina konjugi Buttigieg
It-Tribunal

Ra' l-avviz tat-talba prezentat fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Novembru tas-sena elfejn u tnax (2012) illi permezz tieghu l-atturi talbu illi l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lilhom is-somma ta' tlett elef mija u sitta u ghoxrin ewro u tmienja u disghin centezmu (€ 3126.98) dovuti bhala hlas ta' appogg, meta l-konvenuti appoggaw il-bini taghhom mal-fond ta' l-atturi fl-indirizz 'Casa Sammy A', triq ta' seguna, Sannat, Ghawdex. L-imsemmi ammont jikludi is-somma ta' tnejn u sebghin Ewro (€72) dovuti bhala hlas tal-perit Emanuel Vella li illikwida l-ammont ta' hlas ta' appogg, dovut lil atturi. Bl-ispejjes kif mitluba fl-avviz.

Ra r-risposta tal-konvenuta fejn bl-ewwel eccezzjoni gie sollevat illi trid tingieb prova ta' min minn l-atturi hu is-sid, jekk hux Xlendi Tourist Services Limited jew George Galea; dak il-wiehed minn l-atturi li mhux sid ma ghandux interess guridiku li jressaq din il-kawza, u ghalhekk it-talba intavolati minn dak l-attur li mhux sid ghandha tigi rifjutata bl-ispejjes. Fit-tieni lok l-konvenuti jikkontestaw l-ammont pretiz, stante illi huma tenuti li jhallsu biss ghal dik il-parti li huma rrendew kommuni u mhux ghal hajrt kollu kif mitlub. In oltre l-ammont mitlub minn l-atturi huwa ezegerat. Fit-tielet lok l-konvenuti jidrilhom illi huma ghandhom ihallsu s-somma ta' elf sitt mija u sebgha u tmenin ewro u erbgha u disghin centezmu (€ 1687.94) likwidati mill-Perit taghhom l-AIC Joseph Dimech, li minnu jridu jonqsu nofs id-drittijiet tal-istess perit. Il-konvenuti jghidu li l-atturi George Galea, irrifjuta din is-somma u per konsegwenza huma rocedew biex jidddepozitaw l-istess taht l-awtorita tal-Qorti.

Ra n-nota ta' l-atturi tad-9 ta' Mejju tas-sena elfejn u tlettax (2013) li permezz taghha rriducew it-talba taghhom ghal elfejn hames mija u tlieta u hamsin Ewro u sebgha u ghoxrin centezmu (€ 2553.27)

Ra' l-atti kollha tal-kawza, inkluz n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra d-digrieti tieghu tal-hdax (11) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013) u dak tat-tnax (12) ta' Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) li permezz taghhom dikn il-kawza giet differita ghal-sentenza preliminari ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi din is-sentenza preliminari ser titrattaxi punti ta' kwistjoni bejn il-partijiet liema punti galadarba rizolti jkunu jistghu iwasslu ghal likwidazzjoni ta' appogg mitluba fl-avviz.

Illi qabel xejn ghandha tigi trattata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti. Din hija fis-sens illi trid tingieb prova ta' min

minn l-atturi hu is-sid tal-fond li mieghu sar l-appogg u cioe jekk hux Xlendi Tourist Services Limited jew George Galea. Illikwidazzjoni u hlas ta' l-appogg huwa dovut lil dak l-attur li huwa s–sid u dak l-attur li mhux sid ma jvestix fih l-interess guridiku li jharrek u jippromwovi din il-kawza.

It-tribunal jemmen illi l-konvenuti f'din l-ewwel eccezzjoni taghhom ghandhom ragun. Mill-kuntratt esebit a folio sittax (16) ta' l-inkartament processwali, maghmul in atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani fil-hmistax (15) ta' Ottubru ta' l-elf disa mija u sebgha u disghin (1997) jidher illi s-sid hija l-kumpanija kummercjali Xlendi Tourist Services Limited. Ma jidhirx illi George Galea akkwista xi drittijiet. Mill-provi rakkolti l-anqas jirrizulta illi George Galea personalment huwa intitolat ghal xi kumpens ghall-appogg. George Galea kull ma hu azzjonist u direttur fil-kumpanija attrici.

Dan ifisser ghalhekk illi l-inkluzjoni ta' George Galea bhala attur hija wahda superfluwa. It-Tribinal konvint illi meta saret il-kawza Georga Galea kien jaf li hu mhux sid u ghalhekk ma messu qatt gie inkluz ma l-atturi. Inkluzjonijiet kapriccizui u bla skop bhal dawn qed jitfaccaw spiss f'kawzi; u dawn iservu biss biex joholqu konfuzjoni, kumplikazzjonijiet inutli u tul zejjed, f'kawzi li hafna drabi jkunu diga kumplikati minnhom infushom.

Illi ghalhekk George Galea ma kellu l-ebda interess guridiku f'li jressaq din il-kawza u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu mehlusa mitt-albiet ta' dan il-wiehed minn l-atturi minghajr pregudizzju ghat-talbiet ta' Xendi Tourist Services Limited. George Galea ghandu jbaghti wkoll parti minn l-ispejejs ta' din il-kawza, kif ser jigi stabbilit u ordnat aktar il-quddiem.

Illi fil-mertu il-kwistjonijiet li emergew bejn il-partijiet huma s-segwenti:-
(1) Il-kejl tal-bini
(2) Ir-rati
(3) Il-pedament ossia strip footing, u cioe' jekk dan kellux jigi mkejjel ghal nofs wisgha ta' pied jew wisgha ta' disa' pulzieri, u jekk hemmx xibka doppja.

(4) L-gholi tal-hitan
(5) Il-kwalita tal-gebla
(6) Jekk ghandux ikun hemm hlas ghal hajt fin-naha naha t' wara fejn hemm il-bitha u gnien
(7) L-allegazzjoni li l-hajt mhux mibni skond l-arti u s-sengha

Illi kienet l-kumpanija attrici illi bniet l-ewwel. Il-konvenuti ma bnewx qoxra ossia hajt ghalihom izda uzaw il-qoxra ezistenti, u cioe dik li nbniet mill-kumpanija attrici. Jidher illli sfortunatament il-partijiet f'din il-kawza sabu nuqqas ta' qbil kwazi fuq kollox. It-tnejn inkarigaw perit differenti u anke hawn il-periti ma qablux flimkien sahansitra fuq il-kejl! L-uniku haga li hemm qbil fuqha huwa li l-hajt hu mibni fuq il-linja medjana.

Il-kejl tal-hajt.

Mix-xhieda li ta' l-perit Emmanuel Vella tat-2 ta' Ottubru 2013 bejn il-kejl tieghu u dak tal-Perit Joseph Dimech hemm differenza ta' 2.46 qasab. Il-perit qal li ma jafx jispjega din id-differenza. Minn naha l-ohra l-Perit Joseph Dimech fix-xhieda tieghu tad-9 ta' April 2013 jghid illi huwa qabel mal-kejlijiet tal-Perit Emmanuel Vella pero applika rati differenti minn tieghu. Il-perit Vella ma jaqbilx illi l-kejl kien l-istess.

Illi dan it-tribunal hu marbut bi procediment kemm jista jkun sommorju u spedituz; ghandu wkoll kemm jista jkun jahrab in-nomina ta' periti. Izda f'kazijiet bhal dawn fejn il-kwistjonijiet jiehdu xejra kumplikata, u fejn il-gudikant sedenti ma jkunx teknikament istruwiti , it-tribunal ma jibqalu l-ebda triq ohra ghajr li japplika l-eccezzjoni ghan-norma u jirriverti ghal l-assistenza teknika, ta' l-esperti tieghu. Ghal dan il-ghan fid-dispost ta' din is-sentenza dan it-tribunal ser jinnomina espert tekniku li wiehed minn l-inkarigi tieghu ikun illi jkejjel l-hajt ta' l-appogg. Wara li ssir r-relazzjoni fuq dan il-punt tinghata decizjoni finali dwaru.

Ir-Rati

L-anqas hawn ma qablu l-periti tal-partijiet. Il-kumpanija attrici tghid illi applikat r-rati vigenti ghal zmien il-bini u li huma r-rati li bihom hija hallset lil bennej. Il-perit tal-konvenuti ma jaqbilx ma dawn ir-rati. Ghal darba ohra dan it-Tribunal ihoss illi ghandu jirrikorri ghal l-assistenza teknika, fejn l-espert tekniku ghandu jindika u ghandu jahdem il-kontijiet tieghu skond ir-rati applikabbli fis-sena elfejn u tnax (2012). Wara li ssir r-relazzjoni fuq dan il-punt tinghata decizjoni finali dwaru.

<u>Il-pedament (strip footing) u ix-xibka</u>

Jirrizulta illi l-kumpanija attrici bniet pedament tal-konkos ta' wisgha ta' zewg piedi. Dan ikun speci ta' skeletru tal-konkos bil-hadid go fih li jsir fuq il-blat u li fuqu jinbena l-hajt. L-iskop ghal dan ikun sabiex il-hajt ikollu bazi aktar soda fuq x'hiex jaghfas qabel il-blat. Dan teknikament jissejjah strip footing. Fil-kaz odjern jirrizulta illi sar strip footing ta' wisgha ta zewg piedi. Ir-raguni ghal dan hija illi fil-parti fejn ghanda l-garaxx il-kumpanija attrici bniet bid-dobblu sabiex fuq il-hajt ta' gewwa isserrah il-planki li ser isaqqfu l-istess garaxx. Ghalhekk nofs dan l-istrip footing serva biss ghal bzonnijiet tal-kumpanija attrici u ghalieh ma ntalab l-ebda hlas. Il-partijiet qablu fuq dan. Id-divergenza hija fuq in-nofs l-iehor u cioe jekk il-konvenuti ghandhomx ihallsu tal-bqija tal-wisgha ta' pied jew altrimenti ta' disgha pulzieri li hija l-hxuna ezatti tal-kantun. Id-differenza hi ta' tlett pulzieri li ghalihom il-konvenuti ma jridux ihalsls.

Fdan it-tribunal jaf illi teknikament strip footing, qatt ma jsir ezattament il-hxuna tal-gebla, izda dejjem jisporgi xi ftit (pulzier jew tnejn) il-barra miz-zewgt nahat, halli jkun aktar b'sahhtu u l-gebla titpogga ahjar. Id-differenza fil-wisgha hi ta' tlett pulzieri li allura b'pulzier u nofs fuq kull naha hi wisgha li tidher ragonevoli anke teknikament. Il-perit Joseph Dimech fix-xhieda tieghu jghid illi hu ma deherlux li kellu jkun hemm din il-haga li tissejjah spread foundation. Izda t-tribunal josserva illi l-perit Joseph Dimech ma kienx il-perit tal-bini u dahal fix-xena hafna wara, u in oltre din mhix xi spread foundation li tisporgi minn taht il-hajt b'hafna izda semplicement b'pulzier u

nofs minn kull naha. Ghalhekk dan it-tribunal ma jaqbilx mal-konvenuti li l-wisgha li ghandha titkejjel hi ta’ disa’ pulzieri biss, izda ghandu jitkejjel l-istrip footing kollu fil-wisgha ta’ pied. Ovvjament il-konvenuti jhallsu n-nofs taghhom.

Dwar ix-xibka George Galea jghid illi ma jafx hemmx xibka doppja jew le, ghaliex ghal dak li hu tekniku hu halla f’idejn il-persuni inkarigati minnu. Il-perit tieghu jikkonferma illi hu ordna illi x-xibka issir doppja u jista’ jikkonferma illi x-xibka saret kif ordna (xhieda tat-2 ta’ Ottubru 2013). Il-konvenuti jitfghu d-dubju illi l-affarijiet setghu ma sarux hekk. Pero kull ma jitfghu huwa dubju u ma gabu l-ebda prova li x-xibka mhix doppja. Illum hu difficli anzi kwazi impossibbli li wiehed jivverifika. Izda dan it-Tribunal ma jara l-ebda raguni ghal fejn ma ghandux jemmen il-verzjoni tal-perit Emanuel Vella, li kien kredibbli fix-xhieda tieghu u li aktar minn kollox huwa l-persuna professjonali responsabbli minn l-istruttura. Ghalhekk dan it-tribunal qed jaccetta l-verzjoni tal-kumpanija attrici li x-xibka fl-istrip footing saret doppja.

L-Gholi tal-hitan ta’ l-opramorta.

Tul il-kawza l-kumpanija attrici cediet parti mit-talba taghha wara li vverifikat l-gholi tal-hajt ta’ l-opramorta. Jidher ghalhekk illi l-kumpanija attrci qed taqbel mal-gholi tal-opramorta kif indikat mill-konvenuti. L-espert aktar l-isfel nominat ghandu jkejjel l-opramorta kif ezistenti u kif tidher illum, u kif di piu qed jaqblu fuqha l-partijiet.

Il-Kwalita tal-gebla

Divergenza ohra bejn il-partijiet hija dwar il-kwalita tal-gebla uzata. Jirrizulta illi l-kumpanija attrici uzat gebla maghrufa tal-qiegh. Din tkun tip ta’ gebla li tinqata min naha ta’ isfel tal-barriera, u li minnha innifisha ma tkunx gebla safja bhal dik li tinqata aktar il-fuq. Fiha ikun hemm qishom particelli zghar, jixbhu lir-ramel. Bhala gebla tkun soda aktar. Normalment din il-gebla b’dhera aktar rustika tintuza f’bini fuq stil rustiku bhal ma hi l-binja tal-kumpnija attrici. Il-gebla jkollha wicc sabiex li jkun mongur u wicc

aktar ahrax. F’dan il-kaz jirrizulta illi l-kumpanija attrici uzat il-wicc l-ahrax fuq in-naha taghha u l-wicc is-sabieh poggietu fuq in-naha tal-konvenuti. Dan it-tribunal konvint illi l-konvenuti kienu jafu x’tip ta’ gebla qed titpogga. Jirrizulta illi l-konvenut ta’ spiss kien ikun fuq il-lant tax-xoghol u kif spjega il-bennej Carmel Cauchi fix-xhieda tieghu, tat-2 ta’ Mejju 2013, il-konvenut mhux biss kien ikun fuq il-post izda gieli kien jigbidlu l-attenzjoni biex ma jpoggix xi gebla li tkun imxelfa.

Ma ngabet l-ebda prova illi din il-gebla tiswa anqas minn gebla ohra, izda jekk din il-gebla fil-verita tiswa anqas, il-kumpanija attrici ghandha dritt tithallas ta’ din il-kwalita ta’ gebla. Ghaldaqstant fil-likwidazzjoni illi l-espert ser ikun mitlub jaghmel dan ghandu jaghmel il-kalkoli tieghu fuq it-tip ta gebla uzata.

<u>Jekk ghandux ikun hemm hlas ghal hajt fin-naha naha t’ wara fejn hemm il-bitha u gnien.</u>

Jidher illi fuq din il-kwistjni l-konvenuti qed jiehdu via konfliggenti. F’nifs jghidu illli ma ghandhomx ihallsu ghaliex ma appoggawx il-bini taghhom u f’nifs iehor jghidu illi ma ghandhomx ihallsu ghaliex il-hajt mhux mibni skond l-arti u s-sengha ghaliex ma fihiex dniefel.

Jibda biex jigi osservat illi l-kumpanija attrici biddlet il-livell ta’ l-art u nizlet aktar fil-baxx. Minnu innifsu dan ifisser illi l-hajt mil-livell tal-blat originali sa fejn hi l-art illum ghandu jkun a karigu tal-kumpanija attrici stante illi sar ghal beneficcju taghha meta hi biddlet il-livell naturali tal-blat.

Il-fattur risoluttiv fit-termini tal-ligi huwa l-intenzjoni tal-gar li jakkwista l-komunjoni tal-hajt. Tali intenzjoni trid tohrog mill-assjem tal-provi b'mod car u univoku. L-element ta' servizz, anke jekk hu wiehed minimu hu essenzjali ghall-ezercizzju ta' dan id-dritt ta' appogg. L-apprezzament tal-Qorti f'dan ir-rigward ghandu jkun dirett pero' biex jistabbilixxi illi min jutilizza l-fond tal-gar ghal kwalsiasi fini kien qed jaghmel hekk bil-hsieb li jakkwista l-komunjoni tieghu u allura hi ukoll relevanti l-idea ta' permanenza fl-uzu li ma ghandux ikun wiehed manifestament

momentanju u accidentali. (**John Cutajar vs George Cachia Appell Superjuri 04/12/1998**)

Gie spjegat ukoll illi appogg ifisser mhux biss l-addentellament tal-bini ma' hajt ta' hadd iehor, izda anki li dan il-hajt ikun jirrendi servizz lill-vicin: anzi l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir anki ghal semplici kapricc. L-akkwist tal-komunjoni tal-hajt jista' jsir ghal kwalunkwe skop u mhux biss biex jitpogga bini mieghu; basta jirrizulta li min pogga kellu l-intenzjoni li jakkwista l-komunjoni tal-hajt.(**Giuseppe Cutajar vs Giuseppe Pace Prim Awla 22/05/1957).** Gahlkemm hu veru li l-komunjoni ta` hajt tigi fil-bicca l-kbira tal-kazi akkwistat ghall-kostruzzjoni ta` bini, il-komunjoni tinholoq bi kwlaunkwe uzu li l-vicin jagheml mill-hajt divizorju, minghajr ma jkun tenut jaghti sodisfazzjoni li l sid il-hajt; tant li huwa jkun jsita` jirrendieh komuni anki ghal semplici kompjacenza teighu. Ghall-akkwist tal-komunjoni tal-hajt il-ligi ma tirrikjedix ebda formalita` specjali; bizzejjed li tirrizulta soddisfacentement il-volonta` tal-akkwist, anki tacita bil-fatt stess tal-appogg.(**Carmelo Calleja vs Lawrence Baldacchino Prim’ Awla, !0/11/1960)**

Fil-kaz odjern l-intenzjoni li l-hajt jirgi rez kommuni tohrog mill-fat illi l-konvenuti ghamlu taqbid ma dan il-hajt konsistenti fi xkaffa tal-konkos biex fuqa poggew il-hamrija taghhom. Din minnha innfisha turi l-intenzjoni tal-konvenuti li jirrendu dak il-hajt kommuni. Qatt ma bnew hajt iehor ghalihom u ikkuntantaw bil-hjat li kien hemm minkejja illi dan huwa anqas wisgha minn dak li tistupola l-ligi. Il-konvenuti kienu wkoll attenti ghx-xoghol li kien qed jinbena u kien jigbdu l-attenzjoni tal-bennej meta xi gebel ikun difettuz. Jidher ukoll illi l-konvenuti kienu lesti li jhallsu izda dan ma ghamluhx minhbba li skond huma lhajt kien difettz. Ma parti mill-hajt gie mqabbad ukoll it-tarag (xhieda tal-konvenuta 24 ta’ Mejju 2013).

L-intenzjoni tal-konvenuti illi jakkumunaw mal-hajt ezistenti hija fil-fehma ta’ dan it-tribunal cara u ghalhekk il-konvenuti ghandhom ikunu tenuti li jhallsu ghal l-appogg ma dan il-hajt mill-livell ta’ l-art taghhom il-fuq.

L-allegazzjoni li l-hajt mhux mibni skond l-arti u s-sengha

Il-hajt tal-gnien li hu twil mhux hazin hu mibni minghajr dniefel. Dan seta jikkonstatah it-tribunal fl-acces illi nzamm fuq il-post. Dniefel huma speci ta' saqajn li johorgu mill-hajt b'mod orizzontali u li huma ntizi sabiex jaghtu s-sahha lil hajt. Dawn ma sarux u ghalhekk dan it-tribunal jemmen illi verament il-hajt ma huwiex sod kemm ghandu jkun. Originarjament l-atturi qalu illi hemm xi virga u concrete fil-filata ta' qabel ta' l-ahhar, izda wara insistenza mit-tribunal sabeix jekk hemm bzonn tinqala filata sabeix tidher din il-virga, l-atturi ammettew li ma kien hemm xejn minn dan.

Izda galadarba gie uzat, dan jaghti lok ghall-hlas ta' appogg anke indipendentament mill-istat innifsu tal-hajt **(Spiridione Pizzuto vs Nicholas Camilleri, Appel Civili, 22 ta' Mejju 1989).** Fil-fatt hu ben pacifiku ilil "*Chi rende comune un muro con appoggiarvi delle opera non puo esimersi dal pagare al propietario dello stesso la rata del suo valore nel pretesto di essere il muro di irregolare costruzione* (**Vol.VI, Pg.183**). B'dan pero illi dan it-tribunal jifhem illi b'mod ekwu jekk l-konvenuti uzaw hajt li huwa ta' valur anqas peress illi fih difetti u mhux strutturalment sod, dan ghandu jkun rifless fil-press li jhallsu ghal dak il-hajt. Ghaldaqstant f'dan l-istadju l-espert nominat ser jigi ordnat ikejjel u jistma il-hajt kif inhu, imbagad fis-sentenza finali jsir temperament tal-prezz ta' dan il-hajt kif dan it-Tribunal ihoss li hu xieraq.

Kwistjonijiet ohra.

Kwistjonijiet ohra li jitrattaw id-depozitu tal-hlas fil-Qorti; il-hlas ghal perit tal-partijiet; u l-ispejjes ta' din is-sentenza u din il-kawza jibqghu rizervati ghal gudizzju finali.

Ghaldaqstant preliminarjament f'dan l-istadju dan it-tribunal qed jaqta u jiddeciedi bil-mod segwenti:-

1. Jappunta lis-Surveyor is-Sur Saviour Bonello ta' Sunrise Vjal it-8 ta' settembru, Xaghra, Ghawdex bhala esert tekniku, f'dan il-kaz.

2. L-espert tekniku ghandu jkejjel l-appogg kollu ezercitat mill-konvenuti minn isfel sa fuq il-bejt.

3. Ghandu jahdem il-kont ta' dan l-appogg bir-rati vigenti fis-sena elefejn u tnax (2012)

4. Dwar l-opramorta ghandu jkejjel sitt filati mill-bejt tal-konvenuti Buttigieg; fejn il-hajt ta' l-opramorata fih xi gebel li hu nieqes dan ghandu jitnaqqas mill-kont

5. Illi l-istrip footing osssia pedament tal-konkos ghandu jitkejjel f'wisgha ta' pied, filwaqt li x-xibka fl-istrip footing ghandha tkun meqjusa bhala xibka dopja..

6. Illi fil-likwidazzjoni tieghu l-espert ghandu jqis il-kwalita tal-gebel uzat, u jekk din hija ta' prezz anqas minn gebel iehor, jahdem b'dak il-prezz ta' dik il-kwalita ta' gebel.

7. Ghandu jkeljjel u jistma l-hajt tal-bitha ta' wara u tal-gnien bir-rati vigenti fis-sena elfejn u tnax. Dan il-hajt ghandu jitkejjel minn wicc il-blat originali 'l fuq

8. Il-kontijiet tal-hlas ta' appogg tal-hajt tal-bitha u l-gnien, u dak ta' l-appogg tal-bini ghandhom ikunu separati.

9. L-espert ghandu jzomm access fuq il-post u hemm jiehu l-kejlijiet mehtiega, dan fil-prezenza tal-partijiet u jekk il-partijiet ihossu li hemm bzonn fil-prezenza ta' l-avukati u/jew periti rispettivi. L-espert ma ghandux jisma' xhieda. Huwa ghandu jlesti r-relazzjoni tieghu sas-seduta li d-data taghha ser tkun fil-10 ta' Jannar 2014 fit-8.45, f'liema seduta huwa ghandu jidher sabiex jahlef l-istess relazzjoni.

10. L-onorarju tal-espert tekniku li jigi likwidat minn dan it-tribunal ghandu jkun a spejjez provizorjament tal-kumpanija attrici.

Spejjez rizervati ghal gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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