MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.**
**GRAZIELLA BEZZINA**

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2013

Talba Numru. 46/2011

**Alexander u Georgina sive Georgette konjugi Grixti**
**ID No. 633060 (M) u 411065 (M)**

**vs**

**George Edward Spiteri**
**ID No. 609855 (M)**

**It-Tribunal,**

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu lil dan it-Tribunal sabiex jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi s-somma ta’ elfejn, hames mija u ghaxar Euro (€2,510.00) rapprezentanti bilanc fuq hlas ta’ danni sofferti mill-atturi fil-proprjeta’ taghhom, 27, Applewood, Triq Vincenzo Maculano, Fgura, liema hsarat sehhew minhabba, u in segwitu ta’ xogholijiet ta’ kostruzzjoni mwettqa mill-konvenut fil-*plots* adjacenti ghall-proprjeta’ ta’ l-atturi wara April 2008, u ghal-liema hsarat jahti

unikament il-konvenut – hekk kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi interpellat sabiex ihallas permezz ta’ ittra ufficjali pprezentata ai termini ta’ l-Artikolu 166A tal-Kap 12, u datata 22 ta’ Ottubru, 2010, il-konvenut baqa’ inadempjenti u ghalhekk kellhom jigu istitwiti dawn il-proceduri.
Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-22 ta’ Ottubru, 2010, u bl-imghaxijiet mit-22 tal-Ottubru, 2010 sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut illi huwa minn issa stess ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress illi: (1) il-konvenut mhuwiex il-legittimu kontradittur; (2) In ogni kaz u minghajr pregudizzju ghal premess, it-talbiet attrici huma preskritti ai termini ta’ l-artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta; (3) Il-konvenut ma ghamel ebda xogholijiet u ebda hsarat u ma ghandu jaghti ebda ammont. Bl-ispejjez kollha gudizzjarji kontra l-atturi.

Ra n-nota tal-konvenut datata 6 ta’ April 2011, li permezz taghha ddikjara li l-legittimu kontradittur hija s-socjeta’ Grands Properties Limited (C 30423).

Ra s-sentenza preliminari ta’ dan it-Tribunal datata 28 ta’ Settembru 2012, li permezz taghha gew decizi l-ewwel zewg eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, u cioe’ illi l-konvenut mhux il-legittimu kontradittur u li t-talbiet attrici huma preskritti.

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u tax-xhieda l-ohra mressqa minnhom, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Semgha t-trattazzjoni.

Ikkunsidra,

Illi permezz ta’ din l-azzjoni l-atturi qed jitolbu hlas minghand il-konvenut tas-somma ta’ elfejn hames mija u

ghaxar Euro (€ 2,510.00), liema ammont jirraprezenta l-prezz ta' xogholijiet illi jehtieg illi jigu mwettaq fil-fond proprjeta' tal-atturi, u dan wara li rrizultat hsara f'dan l-istess fond konsegwenza ta' zvilupp li kien qed jigi mwettaq fil-plot li jigi biswit il-fond tal-atturi. Illi xehed il-Perit Edgar Caruana Montaldo, li kien inkarigat mill-konvenut sabiex iwettaq spezzjoni fil-fond proprjeta' tal-atturi qabel ma beda l-izvilupp, u jhejji *condition report* dwar l-istat li kien jinsab fih dan il-fond. Illi l-istess Perit ipprezenta kopja ta' dan ir-rapport, u ddikjara illi meta ghamel l-ispezzjoni l-fond tal-atturi kien jinsab fi stat tajjeb, salv ghal sinjali ta' perkolazzjoni ta' ilma f'kamra tas-sodda, kif ukoll xi konsenturi rqaq fiz-zebgha mifruxin mad-dar kollha. Illi kien dan l-istess Perit illi hejja l-iskrittura datata 5 ta' April 2008 (a fol. 16 tal-atti) li giet iffirmata mill-partijiet, u liema skrittura saret minhabba l-fatt illi x-xogholijiet li kienu ser isiru fil-plot tal-konvenut kienu ser jinkludu tqattigh tal-blat mal-appogg, minghajr ma tithalla d-distanza legali, u l-atturi kienu qed jaghtu l-kunsens taghhom sabiex dan isir, filwaqt illi l-konvenut hallas kumpens ghal din il-koncessjoni, filwaqt illi l-istess konvenut intrabat ukoll illi jaghmel tajjeb ghal kwalunkwe danni li jistghu jsofru l-atturi, konsistenti fi hsarat fil-fond tal-istess atturi, konsegwenza ta' tali xogholijiet ta' zvilupp. Illi fil-fatt, waqt illi kienu qed jigu mwettqa x-xogholijiet, l-atturi bdew jilmentaw mal-Perit dwar hsarat illi bdew jirrizultaw fil-fond proprjeta' taghhom, u fil-fatt il-Perit kien imur jivverifika dawn l-ilmenti, li rrizultaw gustifikati, tant illi l-Perit ta struzzjonijiet lill-klijent tieghu sabiex iwettaq il-hlas ghat-tiswija li kienet mehtiega fil-fond tal-atturi, u gie mwettaq hlas lill-istess atturi fl-ammont ta' tliet elef tlieta u sebghin Euro (€ 3,073.00), u dan in bazi tal-istejjem li kopja taghhom tinsab a fol. 112 sa 114 tal-atti. Illi tali hlas jidher illi sar fis-Sajf 2009.

Illi minkejja l-fatt illi sar tali hlas u saret it-tiswija mehtiega, baqghu jirrizultaw hsarat fil-fond proprjeta' tal-atturi, u ghalhekk l-atturi ressqu l-ilmenti taghhom mal-imsemmi Perit. Illi l-ammont li qed jintalab f'din il-kawza jirrizulta minn zewg e-mails, wahda datata 26 ta' Awissu 2009 (a fol. 108) u ohra datata 29 ta' Awissu 2009 (a fol. 109), indirizzati lill-istess Perit, u li fihom hemm elenkat u indikat

x’tiswija hija mehtiega f’diversi ambjenti fil-fond proprjeta’ tal-atturi. Illi mistoqsi dwar dawn l-istejjem, il-Perit iddikjara illi x-xogholijiet indikati u elenkati kienu fil-fatt mehtiega, izda l-ammonti u prezzijiet indikati ghal tali xogholijiet kienu kemmxejn gholjin. Illi l-istess Perit iddikjara illi x-xogholijiet kollha rimedjali li kienu mehtiega fil-fond proprjeta’ tal-atturi setghu gew imwettqa bi prezz kumulattiv ta’ madwar tlett elef Euro (€ 3,000) jew tlett elef u hames mitt Euro (€ 3,500), izda peress illi dawn ix-xogholijiet ma setghux jigu mwettqa kollha f’daqqa, ghaliex kellhom isiru man’ mano illi zviluppat il-hsara fil-fond proprjeta’ tal-atturi, allura jsegwi illi tali xogholijiet gew jiswew aktar milli li kieku dawn saru f’daqqa.

Illi l-attrici ddikjarat illi oltre l-hsara elenkata u rizultanti mill-e mails datati 26 ta’ Awissu 2009 u 29 ta’ Awissu 2009, zviluppat hsara ohra fil-fond proprjeta’ taghhom; madanakollu, tali hsara m’hix il-mertu ta’ din l-azzjoni. Illi dwar il-prezzijiet rizultanti minn tali e-mails, l-attrici ddikjarat illi dawn kien jaghtihomlha l-Perit inkarigat mill-konvenut meta dan kien imur jispezzjoni l-fond taghhom u jivverifika dwar il-hsara lmentata, u l-attrici kient tiehu annotament taghhom, u imbaghad baghtet l-e mail relattiva, sabiex in bazi ghal tali stima, titlob il-hlas minghand il-konvenut. Illi ghalkemm kienet tikkomunika mal-Perit u mal-konvenut sabiex titlob li jigi mwettaq il-hlas, l-istess konvenut naqas milli jeffettwa tali pagament.

Ikkunsidra,

Illi ghalkemm fir-risposta tieghu l-konvenut jikkontendi illi m’ghamel ebda xogholijiet, u li ghalhekk m’ghandux jaghmel tajjeb ghall-hsara lmentata mill-atturi, it-Tribunal jifhem illi tali kontestazzjoni hija marbuta mal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, li effettivament giet michuda. Illi mill-atti jirrizulta illi qabel ma nbdew ix-xogholijiet, il-konvenut iffirma ftehim mal-atturi – li l-awtenticita’ taghha, u ghalhekk il-valur probatorju ta’ tali skrittura, ma gie bl-ebda mod ikkontestat mill-konvenut – datat 5 ta’ April 2008, permezz ta’ liema ftehim iddikjara illi ser ikun responsabbli, u ghalhekk ser jaghmel tajjeb u jikkumpensa lill-atturi, ghal kwalunkwe hsara li tista’

tirrizulta fil-fond proprjeta' tal-atturi konsegwenza tal-iskavar u zvilupp li kien ser isir fis-sit adjacenti. Illi effettivament il-konvenut wettaq hlas ghal xogholijiet illi kienu mehtiega fil-fond proprjeta' tal-atturi, izda qed jikkontendi illi m'ghandux jaghmel tajjeb ukoll ghall-hsarat illi huma l-mertu ta' din l-azzjoni. Illi fit-trattazzjoni finali, l-abbli difensur tal-konvenut iddikjara illi l-kontestazzjoni tal-istess konvenut hija bbazata fuq zewg premessi, u cioe' illi l-ewwel pagament imwettaq mill-konvenut lill-atturi kien fih innifsu eccessiv, u mhux sostanzjat b'ricevuti, u fit-tieni istanza illi l-hsara li rrizultat fil-fond tal-atturi rrizultat kollha fl-istess zmien, partikolarment fiz-zmien meta kien qed isir it-thammil u skavar fil-plot adjacenti, u mhux kif qed jigi allegat mill-atturi illi tali hsara zviluppat progressivament fuq medda ta' zmien, u li ghalhekk tali hsarat huma lkoll koperti bil-pagament li gie mwettaq mill-konvenut fl-ammont ta' madwar tliet elef Euro (€ 3,000).

Illi huwa minnu illi l-Perit inkarigat mill-konvenut iddikjara illi l-istejjem li gew imhejjija mill-atturi u li nghataw lill-konvenut sabiex in bazi tagghom jigi mwettaq il-hlas, huma f'ammont kemmxejn gholi. Madanakollu, l-attrici ddikjarat illi dawn il-prezzijiet kien jaghtihomlha l-Perit stess meta kien imur iwettaq l-ispezzjoni tal-hsarat; illi tali asserzjoni ma giet bl-ebda mod kontradetta. Illi lanqas il-konvenut, da parti tieghu, ma ressaq xi provi sabiex jissostanzja l-allegazzjoni tieghu illi dawn il-prezzijiet kienu gholjin wisq, u fin-nuqqas ta' tali prova, it-Tribunal ma jistax iqis tali argument bhala wiehed gustifikat. Illi huwa minnu illi l-Perit imsemmi ddikjara illi kemm-il darba x-xogholijiet gew imwettqa lkoll f'fazi wahda, kienu jammontaw kumplessivament ghal madwar tliet elef Euro (€ 3,000) jew tliet elef u hames mitt Euro (€ 3,500). Madanakollu, l-istess Perit fl-ebda waqt ma ddikjara illi tali xogholijiet kellhom fil-fatt isiru lkoll flimkien; anzi, jidher illi kull meta l-atturi lmentaw mieghu illi rrizultaw hsarat godda fil-fond proprjeta' taghhom, minn verifiki li kien jaghmel, tali lmenti kienu jirrizultaw gustifikati.

Illi mid-dokumenti li gewipprezentati mill-partijiet jidher illi l-ewwel fazi ta' tiswijiet fil-fond proprjeta' tal-atturi, u aktar precizament il-hlas mill-konvenut lill-atturi, sar f'xi zmien

lejn l-ahhar ta' Lulju 2009, u dan in bazi ta' stima datata 4 ta' Lulju 2009 (a fol. 114), ohra datata 10 ta' Lulju 2009 (a fol. 113), u stima ohra li ma fihix data (a fol. 112); illi l-istejjem rizultanti mill-e mails li in bazi taghhom giet proposta din l-azzjoni huma datati lejn l-ahhar ta' Awissu 2009, u ghalhekk 'l fuq minn xahar wara. Illi ghalkemm mill-atti ma jirrizultax data jew zmien meta effettivament gew kompletati x-xogholijiet ta' zvilupp, l-attrici ddikjarat illi x-xoghol ta' zvilupp illum il-gurnata huwa kompletat, madanakollu, sa ricentement persuni fuq inkarigu tal-konvenut kienu ghadhom qed ikahhlu u jbajjdu l-appogg. Illi ghalkemm il-Perit Caruana Montaldo mhux specifiku dwar id-dati meta wettaq l-ispezzjonijiet fil-fond proprjeta' tal-atturi, madanakollu, fl-ebda waqt ma ddikjara illi l-hsarat elenkati u ndikati mill-atturi ma kienux fil-fatt irrizultaw. Illi ghalhekk, u minkejja dak allegat mill-konvenut, u cioe' illi l-hsara fil-fond tal-atturi rrizultat kollha fl-istess zmien, u li ghalhekk it-tiswija kellha ssir lkoll flimkien u fl-istess waqt, it-Tribunal jinsab sodisfacentement konvint illi l-ammont reklamat mill-atturi f'din il-kawza huwa dovut, ghaliex tali hsara rrizultat konsegwenza tax-xoghol ta' zvilupp li gie mwettaq fis-sit adjacenti ghall-fond tal-atturi. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, m'huwiex daqstant rilevanti meta specifikament rrizultat tali hsara, ghaliex gie sodisfacentement ippruvat in-ness bejn il-hsara u l-izvilupp li sar, oltre li mill-atti processwali jirrizulta illi l-konvenut assuma obbligazzjoni kontrattwali illi ser jirrimedja ghall-hsara li tirrizulta fil-fond proprjeta' tal-atturi konsegwenza tal-"...*excavation and construction works*...", u ghalhekk mhux biss dawk il-hsarat li rrizultaw konsegwenza tal-iskavar u thammil li sar fis-sit in kwistjoni, izda anke konsegwenza tax-xogholijiet ta' kostruzzjoni.

Illi ghalhekk it-Tribunal iqis it-talba tal-atturi bhala gustifikata u timmerita illi tigi akkolta.

.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, jilqa' t-talba tal-atturi u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' elfejn hames mija u ghaxar Euro (€ 2,510.00), u dan bl-imghax mid-data tal-prezenti.

L-ispejjez, inkluz dawk tas-sentenza preliminari, ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

**< Sentenza Finali >**

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