MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

VINCENT GALEA

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2014

Talba Numru. 689/2012

Stephen Cassar u Melanie Cassar Darmanin

Vs

Bartholomew Bonett u Nadia Bonett

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-8 ta' Ottubru, 2012** u li permezz taghha talbu lill-intimati jhallsu s-somma ta' tlett elef erba' mija u disghin euro [€3,490] u dan wara li ppremettew hekk:

"L-intimati ghandhom jiġu kkundannati jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta' tlett elef erba' mija u disghin euro (€3,490) rappreżentanti danni u hsarat rizultanti minn xogholijiet li saru fil-proprjeta tar-rikorrenti 81,

Flat 3, Triq Brared, Birkirkara, liema xogholijiet ma sarux skond is-sengha u l-arti;

Illi konsegwenza tal-imsemmija xogholijiet, ir-rirkorrenti kienu kostretti jwettqu xogholijiet rimedjali fil-proprjetataghhom, u dan kif jirrizulta ahjar mir-rapport finali tal-Perit Michael Camilleri tad-19 ta' Gunju, 2012 (Dok. A);

Illi ghall-finijiet ta' kompetenza r-rikorrenti qeghdin jillimitaw it-talba taghhom ghal dik fuq imsemmija;

Illi minkejja li gew interpellati diversi drabi, inkluż permezz tal-ittra uffiċjali tal-25 t'April, 2011 u l-ittra legali tas-17 ta' Lulju 2012 (Dok. B u Dok. C), l-intimati baqghu inadempjenti.

Bl-ispejjez kollha inkluż tal-ittra uffiċjali tal-25 t' April, 2011.

Kollox kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni".

Ra **r-risposta ta' l-intimati** minnhom imressqa fid-29 ta' Ottubru, 2012 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

"l-esponenti jiddikjaraw bil-qima:

Illi preliminarjament il-konvenuti mhumiex il-legittimi kontradittauri stante li huma qatt ma kellhom relazzjoni dwar l-allegazzjonijiet maghmula mal-atturi;

Illi preliminarjament u minghajr preġudizzju ghall-eccezzjoni hawn fuq, it-talba ma tregix fil-fatt u fid-dritt stante li hija milquta bil-preskrizzjoni kif se jiġi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi minghajr preġudizzju ghaz-zewg eċċezzjonijiet maghmula hawn fuq ix-xogholijiet msemmija ma kinux responsabbiltà tar-rikorrenti;

Illi l-hsara li allegatament sahhet hija kawża ta' nuqqas ta' manutenzjoni;

Illi t-talba hija wahda eċċessiva u esegerata;

Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tiġi michuda bl-ispejjes ghar-ragunijiet kif esposti hawn fuq stante li din ma tregix fil-fatt u fid-dritt;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-kaz";

Ra l-verbal datat 21 ta' Frar, 2013 fejn Dr. Grima b'referenza ghall-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimat, iddikjara li r-relazzjoni ġuridika hija mas-socjeta Property Plus Limited.

Ra n-nota tal-intimati datata 28 ta' Frar, 2013 u li permezz taghha ghal finijiet tat-tieni eċċezzjoni taghhom indikaw l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Ra l-verbal datat 21 ta' Frar, 2013 fejn Dr. Grima ghal intimati iddikjara li b'referenza ghal-ewwel eċċezzjoni tieghu l-intimat isostni illi r-relazzjoni ġuridika hija mas-socjeta Property Plus Limited u b'referenza ghat-tieni eċċezzjoni tieghu dwar il-preskrizzjoni huwa kien sejjer jippreżenta nota fi żmien gimgha jindika l-artikolu relattiv.

Ra n-nota ppreżentata fit-28 ta' Frar, 2013 (fol. 132) fejn ghall-fini tat-tieni eċċezzjoni taghhom dwar il-preskrizzjoni l-artikolu relattiv huwa l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Ra l-verbal tat-8 ta’ Jannar, 2014 fejn il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Semgha’ x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz tal-prezenti Talba, r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-hlas minghand l-intimati tas-somma ta’ €3,490 rapprezentanti danni u hsarat rizultanti minn xogholijiet li saru fil-proprjeta tar-rikorrenti ġewwa Birkirkara, liema xogholijiet, isostnu l-istess rikorrenti, ma sarux skond is-sengha u l-arti u ghalhekk kienu kostretti jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma stess. L-intimati da parti taghha laqghu ghal din it-Talba billi qalu li huma ma kienux l-legittimi kontraditturi stante li qatt ma kellhom relazzjoni dwar l-allegazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti. Qalu ukoll li t-talba tar-rikorrenti hija perenta u li x-xogholijiet msemmija mir-rikorrenti ma kienux responsabbilita taghhom. Komplew jghidu li l-hsara allegata sehhet kawża ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni u li t-talba hija wahda eċċessiva u esagerata. Ghalhekk kkonkludew billi qalu li t-Talba ghandha tiġi michuda.

Ikkunsidra;

2. **Il-Perit Michael Camilleri** kkonferma r-rapport minnu maghmul fid-19 ta’ Gunju, 2012 u esebit bhala dok. A[1]. Qal ukoll li qabel ma ghamel dan ir-

[1] fol. 2 et seq tal-process.

rapport, huwa kien hejja rapport iehor datat 3 ta' Dicembru, 2011, liema rapport gie mmarkat bhala dok. MC1[2]. Qabel dan ir-rapport, kompla jghid il-perit, huwa kien hejja rapport iehor li jġib id-data tat-13 ta' Mejju, 2011[3]. Qal li f'Ottubru, 2010 kien cempillu r-rikorrenti u nfurmah li kien dahallu xi ilma fil-fond proprjetà tieghu. Dan il-fond huwa *penthouse* u fuqu hemm bejt li huwa aċċessibbli ghal kulhadd mit-tarag komuni u dan peress li r-residenti l-ohra ghandhom it-tank ta' l-ilma taghhom fuqu. L-istess fond huwa ukoll espost ghal diversi elementi tan-natura fosthom ix-xita. Kompla jghid li huwa tela fuq il-bejt biex jara x'kienet il-kawza ta' l-ingress ta' ilma fil-proprjeta tar-rikorrenti. Qal li huwa kien tal-fehma li l-*waterproofing* tal-bejt in kwistjoni "*... ma sarx skont is-sengha u l-arti u kif jirrikjedi x-xoghol*" (fol. 23). Il-bejt lanqas ma kien fih expansion joints u sahansitra sab "*... ftuh ta' madwar erbgha (4) millimetri minn bejn l-appogg u l-bejt il-wisa huwa erbgha (4) millimetri u kien it-tul tal-bejt kollu*" (fol. 23). Qal li qabel ma tqieghed il-*membrane*, suppost li kien sar il-*primer* u imbaghad l-istess *membrane* jiġi *torch welded* sabiex ikun hemm qbid tajjeb. Ukoll, bejn gonta u ohra kellhu jkun hemm 10% *lapping*. Minn dan kollu, stqarr ix-xhud, ma kien hemm xejn. Il-gonot kienu bil-kemm imissu ma xulxin. Qal li kien hemm sinjali ta' moffa ukoll mal-hajt u fir-rapport tieghu datat 13 ta' Mejju, 2011 huwa kien issuġġerixxa xi miżuri ta' natura temporanja sabiex din il-problema ta' ingress ta' ilma ma tibqax. Qal li jidher li dak minnu suggerit hadem. Ir-rapporti l-ohra minnu maghmula huma *updates* ta' l-ewwel rapport tieghu.

Ix-xhud qal ukoll li meta tnehhiet parti mill-*membrane* skoprew toqba "*... u dan ghalija huwa kaġun ovvju ta' minn fejn kien diehel l-ilma*" (fol. 24). Xehed li din it-toqba tkahhlet u reggha tpoġġa l-*membrane* fuqha skond is-sengha u l-arti. Il-perit ikkonferma li x-xogholijiet li hemm indikati fit-tielet faċċata (a fol. 115) tar-rapport tieghu datat 19 ta' Gunju, 2012 (fol. 113) kollha saru hlief dawk li huma indikati bil-kelma *pending works*.

[2] fol. 97 et seq

[3] dok. MC2 a fol. 103 et seq

Qal li "*il-problemi fil-kas odjern inqalaw peress li meta saru x-xogholijiet oriġinarjament dawn ma sarux skont is-sengha u l-arti*" (fol. 24). Xehed li "*x-xogholijiet rimedjali kienu mehtiega il-ghaliex kieku thallew l-affarijiet kif kienu sakemm kienet tiġi deċiża l-kawza l-ispejjez kienu ser jikbru*" (fol. 25). l-xoghol li fadal isir kien xoghol ta' kisi u tibjid ta' l-appogg.

In kontro-ezami, l-perit qal li l-*membrane* li nqala kien it-tul kollu ta' l-appogg tal-bejt tal-*penthouse* u mhux tal-bejt kollu tal-proprjeta.

3.**L-intimat**, in subizzjoni, qal li huwa kien ghamel konvenju fuq din il-*penthouse* mal-kumpanija Property Plus. Qabel ma sar il-kuntratt bejnu u bejn l-imsemmija soċjetà, huwa kien ċeda d-drittijiet tieghu fuq dan il-konvenju lir-rikorrenti. L-intimat qal ukoll li "*l-penthouse bnejtha jiena*" (fol. 27). Kompla jghid li "*wara li konna lestejna l-konkos tal-bejt imbaghad jiena kont inkarigajt lil terzi sabiex jaghmlu l-membrane. Wara li tlesta l-membrane mbaghad ghamilt il-kontra bejt*" (fol. 27). Qal ukoll li l-kisi tal-*penthouse* u ta' l-appoggi sar minnu. Stqarr li "*jien ghamilt kollox fil-penthouse nkluż id-dawl u l-ilma. Jiena bnejt il-penthouse mill-bidu sa l-ahhar anke l-madum qeghdt*" (fol. 27). Dan ix-xoghol, qal l-intimat kien ghamlu fuq inkarigu tas-socjeta Property Plus.

L-intimat qal ukoll li lir-rikorrenti qatt ma kien kellmu, ghalkemm ftit wara stqarr li darba kien cempillu u nfurmah li kien diehel l-ilma fl-imsemmija *penthouse*. Huwa kien ghamel appuntament mar-rikorrenti u kien mar mal-perit tieghu. Il-perit Montesin, cioe l-perit tal-intimat, kien qal li kien jehtieg li ssir manutenzjoni tal-bejt. Mistoqsi l-ghala kien mar fuq il-post jekk huwa ma kellu x'jaqsam xejn mieghu, l-intimat wieġeb billi qal li huwa kien mar "*... l-ghaliex jiena nhobb nghin lil bniedem*" (fol. 27).

4.**Ir-rikorrenti, n-Nutar Melanie Cassar Darmanin** xehdet bil-procedura ta' l-affidavit. Hi bdiet biex tghid li hi u żewġha kienu qeghdin ifittxu

proprjetà u fil-fatt sabu l-proprjeta li eventwalment xtraw u li dwarha huma qeghdin jilmentaw ghar-rigward ta' xi xogholijiet f'din it-Talba odjerna. Hija qalet li meta kienu marru biex jaraw din il-proprjeta l-ewwel darba kienet fethitilhom u dawrithom l-intimata iżda ghar-rigward ta' negozjati, dawn sehhew prinċipalment ma' l-intimat. Qalet ukoll li l-intimat kien informahom li kien hu li bena l-blokka li fih kienet tinsab il-*penthouse* u li "*... kull ma kien hemm bżonn fil-penthouse biex dik tkun abitabbli kienet l-ghamara biss peress illi kollox kien finished bl-aqwa standard minhabba li kien ha hsieb ix-xoghol hu personalment*" (fol. 30).

Meta kienu ftehmu fuq il-prezz, kienu qablu li jiffurmaw il-konvenju u meta kienu marru ghand in-Nutar biex tidderieġi l-istess, huma skoprew li kien ser isir weghda ta' cessjoni l-ghaliex l-intimat kien fuq konvenju ma terzi biex jakkwista l-*penthouse* minghandhom. Ir-rikorrenti qalet ukoll li huma dahlu ghal din il-weghda ta' cessjoni iżda kienu qablu li c-cessjoni kellha ssir fuq l-att finali sabiex l-intimati jibqghu responsabbli fil-konfront taghhom. Sar hekk ukoll minhabba l-fatt li l-intimati kienu obbligaw ruhhom li jwettqu xi xogholijiet ulterjuri fil-proprjeta sal-att finali. Ix-xhud esebiet ukoll kopja ta' konvenju li kien gie ffirmat bejn Property Plus Limited u l-intimati Bonnett fit-8 ta' Novembru, 2007 (dok. MCD 2 a fol. 36) "*... minn fejn jirrizulta li l-penthouse kienet il-hlas li Bonnett kellu jirċievi ghall-bini tal-blokka*" (fol. 30).

Xi ġimghat wara li ġiet iffirmata l-weghda tac-cessjoni l-intimat kien ghadda c-cwievet tal-proprjeta lir-rikorrenti li da parti taghhom bdew idahhlu xi affarijiet fih. L-intimat f'Lulju/Awwissu, 2010 kien lehaq ghamel ix-xogholijiet kollha li kellu jaghmel u l-kuntratt finali sar fit-30 ta' Awwissu, 2010. Dak-in-nhar li sar il-kuntratt kienu ltaqaw ghall-ewwel darba mar-rapprezentanti tas-socjeta Property Plus Limited.

Kompliet tghid li ghal habta ta' nofs Settembru, 2010 kienet sehhet l-ewwel maltempata hafifa u "*... dahal kwantità sostanzjali ta' ilma minn*

postijiet varji u cioe l-kuritur, fil-bedroom, fil-kcina, miz-zewg hitani ta' l-appoggi, mill-hajt ta' wara kif ukoll mill-ispare bedroom ta' wara, u mit-twieqi kollha" (fol. 30-31).

Wara dan l-episodju, huma kienu nkarigaw lil perit Michael Camilleri sabiex jispezzjona l-proprjeta u irriżulta li l-*waterproofing* kien difettuż. Huma kienu kkomunikaw mal-intimat u dan informahom li kien ser jara x'kienet il-kwistjoni flimkien mal-perit tieghu. Il-perit Montesin, u cioe l-perit ta' l-intimat, kien insista maghhom li huwa kellhu x'jaqsam u responsabbli biss mal-istruttura tal-bini u mhux mal-*finishings*.

Qalet li l-intimat kien aċċetta r-responsabbilita ghal dan ix-xoghol hazin però baqa ma ghamel xejn. Kompliet tghid li kienu anke applikaw mad-ditta ta' l-assigurazzjoni taghhom sabiex jippruvaw ikopru l-hsarat mill-istess polza, iżda fid-29 ta' Novembru, 2010 l-*loss adjustor* tal-Middlesea kien informahom li huma ma kienux koperti u dan peress li l-ilma kien dahal minhabba *waterproofing defects* (dok. MCD 4 a fol. 52).

Ir-rikorrenti żiedet tghid li huma riedu jżidu xi plakkek tad-dawl ghax li kien hemm ma kienux biżżejjed u l-electrician li kienu nkarigaw kien qalilhom li "*... s-sistema tal-elettriku kienet difettuża fosthom li l-MCB kien imsaddad (second hand), li kien three phase u ghaldaqstant ma jaqbilx mas-sistema tal-penthouse li hi single phase u b'hekk is-salvavita ma tfaqqax meta jkun hemm bżonn, wiring nieqes, sistema tal-airconditioning imqabbda mal-plakkek flok circuit apparti u nuqqasijiet ohra ta' din ix-xorta*" (fol. 31). Meta inkarigaw lill-*plumber* huwa sab li s-sink tal-kcina ma kienx imqabbad mad-*drain* tal-ilma. Qalet li l-intimat lilhom kien assikurahom li l-kumnikazzjonijiet kienu kollha lesti ghat-tqabbid.

Ir-rikorrenti stqarret li kien hemm ukoll problema bit-tankijiet ta' l-ilma li kien hemm fuq is-saqaf tal-*penthouse* u dan peress li bdew jerhu l-ilma. Ghalhekk, kompliet tghid ir-rikorrenti, kellhom jinqalghu u jergghu jitwahhlu mill-gdid ghaliex kien hemm riskju li l-ilma kollu tat-tankijiet jispiċċa fis-saqaf tal-bejt.

Qalet ukoll li s-sid ta' l-appartament sottostanti ghal- *penthouse* taghhom kienet avvicinathom tramite missierha Karmenu Mamo li kien qalilhom li mit-terrazza tal-*penthouse* kien qieghed jidhol l-ilma fis-salott taghha u li din il-problema kienet ilha hemm. Jidher ukoll, kompliet tghid ir-rikorrenti, li dan Karmenu Mamo kien kellem lil intimat ferm qabel ma huma xtraw il-*penthouse*. Dan Mamo kien ghaddielhom rapport tal-perit Robert Sarsero datat 18 ta' Marzu 2011 fejn hemm spjegata l-problema (ara dok. MCD 5 a fol. 53). Biex titranġa din il-problema huma kienu ngaġġaw lil Jonathan Psaila sabiex jidentifika u jsewwi din il-problema. Irrizulta li d-*drain pipe* tax-xita kien imwahhal hazin u kellu jinqala flimkien mal-kaxxa tad-*drain*. Il-haddiem ghamel konkos apposta u ghamel madum u *grouting* ġdid. Zied *pipe* tad-*drain* u ghamel *elbow* biex jiġi livell mal-madum il-gdid biex l-ilma jibqa nieżel dritt.

Wara li r-rikorrenti raw li kien hemm dawn il-problemi kollha, huma nkarigaw lil perit Michael Camilleri u fuq parir tieghu hadu l-passi rimedjali mehtiega sabiex ma tkompliex issir il-hsara. Tghid li huma applikaw "*... liquid membrane fuq il-bejt kollu ghaliex dan qatt ma kien sar, issewwa l-membrane ta' fuq il-kamra tal-lift, u nqala l-membrane tal-opramorta u sar mill-gdid, saru l-espansjonijiet tal-bejt ghaliex lanqas dawn ma kienu saru, u sahansitra nstabet toqba fis-saqaf tal-penthouse li kienet ġiet biss mghottija bit-tapit tal-membrane u beda diehel l-ilma minnha ghal gol-penthouse*" (fol. 32).

Wara li kienu ghamlu dawn ix-xogholijiet huma baghatu ittra legali kemm lil Property Plus Limited kif ukoll lil intimati iżda dawn irrispondew

li ma kienux responsabbli ghal hsarat li kienu qeghdin isofru. Ir-rikorrenti qalet li hafna mix-xogholijiet riparatorji saru mir-rikorrenti Stephen Cassar u l-familjari taghhom u li b'hekk l-ispejjez gew limitati sostanzjalment.

Ir-rikorrenti stqarret li jonqos li jsiru l-appoggi u dan peress li anke minn hemm qieghed jidhol l-ilma. Ghalhekk, spiċċat tghid ir-rikorrenti, "*... dak li qieghed jintalab f'din il-kawza huma l-flus effettivament mahruga jew li se jinhargu sabiex jithallsu haddiema u materjal u d-drittijiet tal-Perit, u b'ebda mod m'ahna qeghdin ninkludu xi hlas ghal xoghol li ghamilna jew se naghmlu ahna jew familjari taghna*" (fol. 33).

In kontro-ezami, x-xhud qalet li qabel ma kienu ghamlu l-konvenju huma kienu marru jaraw il-fond u ma kienu raw l-ebda ċarċir ma' hitan. Kien xi ftit ġimghat wara li ffirmaw dan il-konvenju li kienet ghamlet maltempata f'Settembru u meta marru jaraw il-*penthouse* huma sabu li kien dahlilhom l-ilma. Qalet li dawn id-difetti kienu mohbija u ma setawx jarawhom. Kien biss wara l-inzul tax-xita li huma setghu jindunaw bil-hsarat u difetti li kien hemm. Qalet ukoll li hi taqbel mal-fatt li kienu xtraw tale quale però sostniet li d-difetti hargu wara u ghalhekk qeghdin jitolbu li jithallsu ghax-xogholijiet riparatorji li huma wettqu sabiex jissewwew il-hsarat li kien hemm u dan kawża tax-xoghol hazin li kien sar mhux skond is-sengha u l-arti.

5. Xehed ukoll **Karmenu Mamo**, li qal li bintu Romina Mamo ghandha l-appartament taghha taht dak tar-rikorrenti. Kompla jghid li bintu xtrat dan l-appartament minghand Property Plus Limited. Qal ukoll li bintu kellha problemi ta' ilma fl-appartament taghha u dan peress li "*... kien dahlilha l-ilma mill-gulley ta' fuq*" (fol. 127). Kienu r-rikorrenti li rranġaw il-*gulley* biex b'hekk ġiet risolta l-problema ta' l-ilma li kien diehel fl-appartament ta' bintu. Qabel ma ġiet risolta din il-problema huwa kien

kellem lil ta' Property Plus Limited u dawn da parti taghhom kienu jirriferuh ghal ghand l-intimat.

In kontro-ezami qal li din il-problema kienet ilha sejra u sahansitra kienu ndunaw biha qabel ma bintu ghamlet il-kuntratt ta' akkwist. Wara li gie ffirmat il-kuntratt kien sar tentattiv sabiex din il-problema tirrisolvi ruhha iżda ma kienx sar ix-xoghol sew u l-problema baqghet hemm.

6. **Spiridione Cassar**, missier ir-rikorrenti, qal li huwa kien henn lil ibnu sabiex jaghmel xi xogholijiet ta' riparazzjoni fil-proprjeta li huwa kien xtara ġewwa Birkirkara. Dawn ix-xogholijiet kienu jikkonsistu fil-qlugh tal-*membrane* minn fuq il-bejt tal-*penthouse* tieghu. Meta qala l-*membrane* huwa sab li tahtu kien vojt. Dan fis-sens li kien hemm il-vojt taht il-gebel tal-ahhar filati. Kien hemm anke s-*sealer* tat-twieqi li kien maqsum u l-*grouting* tal-madum ta' fuq it-terrazin ukoll kien maqsum. Il-materjal biex saru dawn ix-xogholijiet xtrah ir-rikorrenti u li l-problema ta' l-ilma sal-lum tidher li kienet ġiet risolta l-ghaliex sa dak il-mument ma kienx ghadu diehel iżjed ilma. Id-difetti bdew johorgu wara li beda jinqala dak li kien hemm. Dan sar wara li r-rikorrenti kienu lehqu akkwistaw il-proprjeta taghhom.

7. Xehed **John Cilia** li qal li huwa kien xtara l-proprjeta li kienet tinsab ġewwa Triq Brared f'Birkirkara u kien ftiehem ma' l-intimat sabiex dan iwaqqaf din il-proprjeta u jibni maisonete, żewġ appartamenti u *penthouse*. Ghal dan ix-xoghol, huwa kellhu jaghti l-*penthouse* lill-intimat kif fil-fatt sar. Dan in-negozju, kompla jghid ix-xhud, huwa ghamlu f'isem Property Plus Limited. Gara illi minflok ma s-socjeta Property Plus Limited ittrasferiet il-*penthouse* direttament lill-intimat, peress li dan ta' l-ahhar kien lehaq sab il-bejgh taghha, sar il-kuntratt direttament bejn is-socjeta Property Plus Limited mar-rikorrenti. Qal li "*.... b'hekk ghandi nghid illi jiena ma ghandi x'naqsam xejn maghhom hlief li ghamilt il-kuntratt. Il-flus fuq il-kuntratt ghalkemm kif diġà ghidt jidher li sar minni hadhom l-intimat*" (fol. 135).

B'referenza ghall-gulley li kien hemm fit-terrazzin tal-proprjeta mixtrija mir-rikorrenti, x-xhud qal li kien jaf li kien hemm problema iżda din kien ha hsiebha l-istess intimat. Qal ukoll li sid l-appartament ta' taht il-*penthouse* kien sodisfatt li din il-problema kienet ittrangat u kien ghalhekk li dan iffirma l-kuntratt ta' akkwist mas-socjeta minnu rappreżentata. Qal ukoll li r-rikorrenti qatt ma lmentaw mieghu direttament u li kull ma kien irċieva kienet ittra minghand ir-rikorrenti. Dwar din, l-Avukat tieghu kien kellem lill-Avukat tar-rikorrenti u sal-lum, kompla jistqarr l-istess xhud, huwa ma kien sema' xejn aktar dwarha.

B'zieda max-xhieda minnu moghtija quddiem it-Tribunal, ix-xhud qal ukoll li llum il-gurnata, s-socjeta Property Plus Limited ma ghadhiex reġistrata fuq ir-registru tal-Kumpaniji.

8. **Ir-rikorrenti Stephen Cassar** xehed u qal li xi ftit tal-granet wara li huma kienu ghamlu l-kuntratt ta' akkwist tal-*penthouse* mas-socjeta Property Plus Limited kienet ghamlet maltempata xita. Dan kien ghal habta ta' nofs Settembru. Dak iz-zmien, huma ma kienux ghadhom qed joqghodu fih, iżda meta raw il-maltempata ddecidew li jmorru jaghtu daqqa t'ghajn. X'hin dahlu, sabu "*... illi beda diehel l-ilma fuq żewġ nahat tas-saqaf tal-kuritur*" (fol. 137). Kien anke kellimhom sid l-appartament li jiġi tahthom u informahom li anke ghandu kien dahal l-ilma. Mistoqsi mit-Tribunal ma minn kienu kkomunikaw fuq din il-vicenda, r-rikorrenti wieġeb u qal li "*... ahna kkomunikajna mal-intimat*" (fol. 137). Mistoqsi l-ghala ma kienux ikkomunikaw mas-socjeta Property Plus Limited jew ma' John Cilia, rappreżentant ta' l-istess soċjetà, huwa qal li "... *ahna lill-intimat nafu l-ghaliex in-negozju sar ma' l-intimat u l-flus ghaddejnihom lill-intimat*" (fol. 137). Cilia, kompla jghid ir-rikorrenti, kien qieghed hemmhekk biex jiffirma l-kuntratt tat-trasferiment minn Property Plus ghalina. Apparti dan, kull meta huwa kien iltaqa ma' l-intimat biex jiddiskutu l-problemi li kien hemm, l-intimat qatt ma kien indikalu sabiex ikellem lir-rapprezentant tas-socjeta Property Plus Limited. Qal ukoll li qabel ma sar il-kuntratt kien hemm xi xogholijiet li kellhom isiru fil-*penthouse* u li dawn saru mill-intimat. B'referenza ghax-xogholijiet

riparatorji li twettqu minnu u mill-haddiema nkarigati minnu, r-rikorrenti qal li dawn saru taht id-direzzjoni tal-Perit Michael Camilleri.

In kontro-ezami huwa qal li huma kienu hadu perit sabiex jaraw li kollox kien qieghed sew ghar-rigward ta' permessi mal-MEPAu sabiex ikunu jistghu jiehdu l-*loan* minn mal-Bank.

Qal ukoll li l-ewwel darba li kien mar il-perit Michael Camilleri biex jispezzjona l-fond kien f'Novembru 2010 mentri l-ilma kien dahal f'Settembru, 2010. Huwa kkonferma ukoll li la huwa u lanqas martu ma kienu nkarigaw lill-intimat sabiex jiffinixxja l-fond minnhom mixtri. L-unici xogholijiet li kellhu jaghmel l-intimat kienu dawk ix-xogholijiet indikati fil-konvenju. Qal li "*jiena qieghed infittex lill-intimat ghal xoghol li ma sarx tajjeb u cioe ghal xoghol li sar hazin, dik hija t-talba tieghi u xejn iżjed, però x-xoghol kif kien jidher kien tajjeb imma mbaghad wara rrejalizajt li ma kienx wara l-maltempata*" (fol. 146). Ir-rikorrenti ghalaq il-kontro-ezami tieghu billi qal li "*l-intimat lili qalli illi ma ghandux hin u ma qalghax flus minn fuqna sabiex jaghmel it-tiswijiet necessarji*" (fol. 146).

9. **L-intimat** xehed bil-procedura ta' l-affidavit. Huwa beda biex qal li kien hemm ftehim bejnu u bejn is-socjeta Property Plus Limited fejn huwa kellhu jibni blokka ta' appartamenti fuq art li kienet tappartjeni lill-imsemmija soċjetà. Flok ma kellu jiehu flus talli bena l-istess binja, huwa kellhu jiehu l-*penthouse*. Dan il-ftehim bejnu u bejn is-socjeta Property Plus Limited kien sar fit-8 ta' Novembru, 2007.

Qal li huwa kien ghamel xi xogholijiet fil-*penthouse* bhal kisi, dawl u ilma, madum, katusi u l-kmamar tal-banju. Kien ukoll qabbad xi nies sabiex jaghmlu l-*membrane* fuq il-bejt tal-*penthouse* u sabiex jaghlqu l-aperturi bl-*aluminium*. Dawn ix-xogholijiet kienu tlestew madwar tlett xhur wara l-elezzjoni tas-sena 2008. Zied ighid li huwa kien ghamel il-kontra bejt fuq il-membrane f'dawn l-istess żminijiet.

L-intimat qal ukoll li darba fost l-ohrajn kien cempillu John Cilia, r-rapprezentant tas-socjeta Property Plus Limited u kien qallu li kien diehel xi ilma ghal go l-appartament ta' taht il-*penthouse* mill-veranda ta' dan. Qal li huwa kien inkarigah sabiex jara x'kienet il-problema u fil-fatt sab li kien hemm xi ilma li kien diehel minn *socket* ta' *pipe* li kien hemm go l-art. Huwa ha hsieb li jirranġa din il-problema u fil-fatt xi granet wara, il-persuna li kienet ser tixtri dan l-appartament ġabet bowser ta' l-ilma u tefghet l-ilma fuq il-bejt sabiex tara jekk jerġax jidhlilha l-ilma. Fil-fatt, kompla jghid l-intimat, ma dahal xejn ilma u kien ghalhekk li s-socjeta Property Plus Limited bieghet dan l-appartament lil din il-persuna. Qal li minn dak in-nhar il-quddiem hadd aktar ma kien kellmu fuq din il-kwistjoni u ghalhekk ghalih, din il-problema kienet ġiet risolta. Stqarr li kien sorpriż meta huwa kien ra r-rapport tal-perit Sarsaro li qal li kien hemm ingress ta' ilma fl-appartament ta' Romina Mamo (sid l-appartament ta' taht il-*penthouse* tar-rikorrenti).

Xi żmien wara, martu l-intimata kienet infurmatu li r-rikorrenti kienu raw din il-*penthouse* u kienu nteressati li jixtriha. Talbuh permess sabiex iġibu l-perit ta' fiduċja taghhom sabiex jara li kollox kien mibni skond is-sengha u l-arti. Qal li r-rikorrenti Stephen Cassar, wara li kien ra l-*penthouse* ma persuna ohra, kien qallu li "... *kollox kien all right*" (fol. 148) u ghalhekk ftit jiem wara kienu ghamlu konvenju ghand in-Nutar Anne Marie Tonna.

Qal ukoll li dak-in-nhar li gie ffirmat il-konvenju, huwa kien informahom li hu ma kienx sid il-*penthouse* iżda kienet is-socjeta Property Plus Limited. Huma kienu ftehmu ukoll li huwa kellhu jaghmel xi xogholijiet manwali li kellu jaghmel, liema xogholijiet kienu jikkonsistu "*... fit-tmexxija ta' tieqa fil-kamra ta' wara, nalaq toqba li kienet fil-bieb ta' barra u kelli nirranġa xi settings fil-lift*" (fol. 148). Dawn ix-xogholijiet kellhom jitlestew sad-data tal-kuntratt.

L-intimat qal ukoll li r-rikorrenti kienu hadu perita mara maghhom biex jispezzjonaw il-fond u jidher li kollox kien sew l-ghaliex ir-rikorrenti ma kienu semmewlu xejn. Fil-fatt, mill-10 ta’ Marzu, 2010 sat-30 ta’ Awwissu, 2010 meta gie ppubblikat il-kuntratt, ir-rikorrenti, minkejja li kellhom ic-cwievet, qatt ma lmentaw mieghu.

Xi żmien wara li kien sar il-kuntratt, kompla jghid l-intimat, kien cempillu r-rikorrenti u kien infurmah li kien dahal l-ilma fil-*penthouse*. Huwa kien mar xi xahar wara mal-perit Montesin u ftakar li l-perit kien qal lir-rikorrenti li *“... l-appoggi u l-bejt kien sew però kellhom bżonn manutenzjoni*” (fol. 148).

F’April, 2011 huwa kien irċieva ittra uffiċjali mibghuta mir-rikorrenti. Din l-ittra huwa kien wieġeb ghaliha billi qallhom li huwa ma kienx *“... responsabbli ghal xejn ghax jien kont cedejt biss dawk id-drittijiet li jien kelli fuq il-proprjeta*” (fol. 149).

B’referenza ghas-sistema tad-dawl, l-intimat qal li huwa kien ghamel din is-sistema u li ma jistax ikun li l-MCB kien wiehed tat-*three phase* u dan peress li kieku dan kien minnu, allura ma kienx jahdem. Imbaghad ghar-rigward ta’ l-ilma u d-*drain*, l-intimat qal li *“... dawn kienu mwasslin sal-kcina peress li dan imbaghad jitkompla skond il-gosti ta’ dak li jkun. Dan kien evidenti meta wiehed ihares lejn il-kcina*” (fol. 149).

L-intimat jaghlaq l-affidavit tieghu billi jghid li huwa qatt ma ftiehem mar-rikorrenti li huwa ried jaghmel l-*expansion joints*, *angle fillet* u *waterproofing material on the parapett wall*. Hadd ma indikalu li huwa kellhu jaghmel dawn ix-xogholijiet sakemm sar il-kuntratt. Qal illi kieku dawn ix-xogholijiet kienu gew indikati lilu qabel ma sar il-kuntratt, huwa kienx jidhol ghal konvenju u ma kien ibiegh xejn jew inkellha kien jitlob

aktar flus għall-*penthouse*. Qal li meta r-rikorrenti xtraw dan il-fond huma kienu kuntenti b'dak li kienu qegħdin jaraw.

In kontro-eżami, huwa qal li l-*finishings* tal-*penthouse* kien għamilhom huwa iżda l-finishings tal-blokka ma kellhux x'jaqsam magħhom. Il-*membrane* to fuq il-bejt tal-*penthouse* kienu għamluh in parte terzi persuni u l-kumplament għamlu hu. Ir-raġuni l-għala din il-persuna li kienet ġiet inkarigata ma komplietx il-membrane, skond l-intimat kienet l-għaliex kien qiegħed jgħaddih biż-żmien u dan fis-sens li dejjem kien jgħidlu li kien sejjer ikompli u effettivament ma kienx imur. Kompliehl-intimat l-għaliex huwa kellhu esperjenza fit-tqegħid tiegħu. Stqarr ukoll li l-kisi tal-bejt, tal-appoġġi u tal-*penthouse* għamlu hu. Id-dawl tal-*penthouse* għamlu hu l-għaliex huwa għandu l-licenzja A u B. Għandu ukoll liċenzja tal-bini.

L-intimat qal ukoll li ġaladarba kienet is-soċjeta Property Plus Limited li kienet biegħet il-proprjeta lir-rikorrenti, allura hi kienet "*... hija responsabbli biex twieġeb għal ħsarat li huma ġarbu*" (fol. 155C). Meta ġie mistoqsi minn kien irċieva r-rikavat mill-bejgħ tal-*penthouse*, l-intimat qal li l-flejjes kienu għaddew lis-soċjeta Property Plus Limited u mhux lilu. Huwa kull ma kellhu jieħu kienet id-differenza biss. Mistoqsi kemm kien ħa flus mir-rikavat, huwa qal li ma jiftakarx kemm kien ġabar mis-somma ta' tlieta u ħamsin elf liri Maltin (Lm53,000). L-intimat stqarr ukoll li huwa kien lest li jsewwi "*dik ix-xi ħaġa zgħira però r-rikorrenti mbagħad bdew jitolbuni ħaġa wara l-oħra u kien għalhekk illi jiena għidtilhom imbagħad le*" (fol. 155C).

Mistoqsi jekk huwa kienx ħallas lil perit Montesin, l-intimat wieġeb fin-negattiv.

L-intimat qal ukoll li *"... l-ilma dahal ghand l-atturi peress illi ma kienx sar maintenance minnhom*" (fol. 233). Dwar l-*expansion joints* l-intimat qal li s-saqaf tal-bejt ma fihx dawn il-*joints*. Ir-rikorrenti, kompla jghid l-intimat, kienu qeghdin jixtru l-*penthouse* kif kien. Jekk ma kienx hemm *waterproofing* u r-rikorrenti ma kienux jitolbu ghalih allura huwa ma kienx ser jaghmlu. Qal li *"... r-rikorrenti ġabu żewġ periti maghhom u hadd minnhom minn dawn il-periti u lanqas ir-rikorrenti ma qatt ġibduli l-attenzjoni per eżempju li kien ghad jonqos l-expansion joints fuq il-bejt*" (fol. 233). Ghar-rigward tal-*waterproofing*, l-intimat stqarr li huwa ma kienx informa lir-rikorrenti b'dan il-fatt u dan peress li qatt ma talbuh jaghmlu jew staqsewh dwaru. Qal illi kieku r-rikorrenti kienu talbuh jaghmel l-*expansion joints* jew inkellha jqieghed t-tankijiet ta' l-ilma fuq it-travi sabiex ma jserrhux direttament fuq is-saqaf, huwa kien jgholli l-prezz tal-penthouse sabiex ikopri l-ispejjez. L-ispejjez li qeghdin jiġu reklamati mir-rikorrenti ghad-danni minnhom subiti ma ghandhomx jiġu akkollati lilu, kompla jghid l-intimat, l-ghaliex dawn il-hsarat sehhew minhabba li ma kienx sar manutenzjoni minnhom. Dan, peress li ftit wara li gie ffirmat il-konvenju, huwa kien ghadda lir-rikorrenti c-cwievet tal-*penthouse* u allura ma kienx ghad fadallu aċċess ghalih. Dan il-fatt ta' nuqqas ta' manutenzjoni, kompla jghid l-intimat, ikkonfermawh il-periti Montesin u Sarsero.

Meta gie muri r-ritratt li hemm a fol. 98 tal-process, l-intimat qal li meta r-rikorrenti kienu hadu lill-periti taghhom fuq il-post, dawn suppost li kellhom jarawha. Ghalhekk ma kienitx mohbija. Qal li ghar-rigward ta' xi problemi ta' ilma f'din il-*penthouse* minn meta lestieha sakemm gie biex ibieghha ma kienx hemm salv ghal darba wahda biss meta kellu jsewwi l-parti ta' wara tal-bejt ghax kien dahal xi ilma minn hemm ghall-gol-*penthouse*. L-ilma f'dan il-kaz kien diehel mill-appogg u wara li ghamillu l-manutenzjoni relattiva, l-ingress ta' ilma waqaf. Ir-rikorrenti qal li huwa kien biegh l-appartament *tale quale*.

10. **L-intimata Nadia Bonnet** xehdet ukoll bil-procedura ta' l-affidavit. Hija qalet li fid-19 ta' Marzu, 2010 r-rikorrenti kienu marru jaraw il-*penthouse* u li din kienet ghogbithom u talbuha li jergghu jmorru jarawha darb' ohra. F'din it-tieni laqgha, li kienet sehhet fil-21 ta' Marzu, 2010 kien hemm preżenti l-partijiet odjerni kollha. Hija qalet li fl-ewwel laqgha kienu damu saghtejn iduru din il-*penthouse* u fit-tieni laqgha kienu damu mat-tlett sieghat. Kienu sahansitra staqsew lil żewġha sabiex jaghmel xi alterazzjonijiet fil-hitan. F'din it-tieni laqgha l-partijiet kienu qablu fuq il-prezz u r-rikorrenti kienu ċemplu lin-Nutara taghhom u talbuhom ukoll permess sabiex iġibu l-perit ta' fiduċja taghhom. Fil-25 ta' Marzu 2010 gie ffirmat fil-25 ta' Marzu, 2010. Qalet ukoll li huma kienu ghaddew ic-cavetta tal-*penthouse* lir-rikorrenti qabel ma kien gie ffirmat il-kuntratt u ghalhekk ir-rikorrenti kellhom aċċess liberu sabiex jidhlu u jaraw din il-proprjeta meta riedu huma. Tul iz-zmien kollu minn meta sar il-konvenju sakemm gie ffirmat il-kuntratt, ir-rikorrenti ma kienu qajmu l-ebda ilment dwar din il-proprjeta. Lejn l-ahhar ta' Awwissu gie ffirmat il-kuntratt. Xi xhur wara li kien sar il-kuntratt, żewġha l-intimat kien qalilha li r-rikorrenti kienu ċemplulu biex jinfurmawh li kien dahal l-ilma. Fil-fatt żewġha kien mar darbtejn f'dan il-post. L-ewwel darba mar wahdu u t-tieni darba mar mal-perit Montesin. Meta hija kienet kellmitu biex tara kif baqghu, huwa nfurmaha li l-kwistjoni kienet wahda ta' manutenzjoni u li r-rikorrenti biss setghu jaghmlu din il-manutenzjoni u dan peress li huma ma kienx ghad fadlilhom aċċess. Wara irċevew xi ittri legali fejn rieduhom jhallsu d-danni li huma soffrew minhabba l-ingress ta' ilma u ghal xi "*... affarijiet li ahna ma konnhiex miftehma li naghmlu*" (fol. 152).

11. **Il-Perit Franco Montesin** xehed bil-procedura ta' l-affidavit. Huwa qal li kien il-perit inkarigat mill-kostruzzjoni tal-proprjeta li ġiet mibnija minflok id-dar bin-numru 81, fi Triq Brared, Birkirkara. Dan kien fis-sena 2007. Bhala binja kien hemm maisonette, żewġ flats u *penthouse*. Qal li ghar-rigward tax-xogholijiet ta' kostruzzjoni huwa kien ha hsiebhom però ma kellhux x'jaqsam mal-*finishings*. Ftakar li kien cempillu l-intimat u kien infurmah li kien dahal xi ilma fil-*penthouse*. Huwa talbu jmur mieghu u hekk ghamel. Wara li ghamel l-ispezzjoni tieghu huwa dehrlu li kien jehtieg li issir manutenzjoni fil-*membrane* li kien hemm fuq it-tromba tal-

lift kif ukoll manutenzjoni fuq il-kontra bejt fejn dan kien jahbat ma' l-appoggi. Qal li *"dan kien ovvju stante moviment staġjonali kawża ta' shana li kien qata minn mal-hajt. Din hija ir-raguni ewlenija li hafna nies ihalbu il-bejt taghhom qabel tibda ix-xitwa*" (fol. 153).

In kontro-ezami meta gie mistoqsi minn kien inkarigah jiehu hsieb dan il-progett, ix-xhud qal li huwa dejjem kellhu x'jaqsam mal-intimat. Kien ilhom snin twal jahdmu flimkien. Stqarr ukoll li huwa kien mar, fuq talba ta' l-intimat, sabiex jaghtih opinjoni professjonali dwar il-*finishes* li kien hemm u dan peress li huwa kull ma kellhu x'jaqsam mal-istruttura u mhux mal-*finishes*. Stqarr li meta mar jispezzjona dan il-fond, huwa dehrlu "*... li dak li rajt kienu problemi zghar ta' maintenance*" (fol. 227), problemi, kompla jghid il-perit, "*... komuni li jinqalghu f'kull tip ta' bini*" (fol. 227). Seta jikkonstata ukoll li kien hemm postijiet zghar fejn il-*membrane* kien maqlugh. Ir-rakkomandazzjoni tieghu kienet li l-*membrane* li kien hemm maqlugh jerga jitwahhal u li jithalleb il-bejt.

Ikkunsidra ulterjorment;

12. Iz-zewg partijiet qanqlu, fin-noti ta' sottomissjonijiet taghhom, l-kwistjoni tal-kompetenza ta' dan it-Tribunal sabiex jiddeċiedi dan il-kaz. Filwaqt li r-rikorrenti qalu li t-Tribunal huwa munit b'din il-kompetenza, l-intimat qal li t-Tribunal ma ghandux kompetenza jiddeċiedi l-materja mressqa quddiemu.

13. L-ewwel u qabel kollox, it-Tribunal irid jiddeciedi jekk il-kaz in ezami jaqax taht il-kompetenza tieghu l-ghaliex jekk dan ma huwiex il-kaz, huwa irid jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti li jiggudika l-materja taht ezami. Din l-eccezzjoni tista titqajjem marte proprio mit-Tribunal[4]. F'dan ir-rigward jinghad li fis-sistema guridika taghna *l-inkompetenza hi sollevabbli "ex officio" meta ghar-raguni ta' materja tal-kawza ma tkunx ta' kompetenza tat-tribunal adit[5]. Dan ghar-raguni illi l-*

[4] Ara artikolu 774 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
[5] **Emmanuele Vella v. Raffaela Barbara**, Appell Civili, 31 ta' Mejju 1957; **Patrick Grixti Soler v. Vincent Sultana**, Appell Civili, 27 ta' Marzu 1981).

kompetenza ratione materia hi ta' ordni pubbliku[6] *u din allura lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet*[7].

14. B'hekk it-Tribunal huwa fid-dmir li *ex officio* jissolleva l-kwistjoni dwar il-kompetenza tieghu li jisma' u jiddetermina dan il-kaz, u ghalhekk ghandu jghaddi biex jaghti decizjoni fir-rigward.

X'inhi l-kompetenza ta' dan it-Tribunal?

15. Nibdew billi naraw li **s-sub-artikolu (2) ta' l-artikolu 3 tal-Kapitolu 380** li jaqra hekk:

> "(2) Bla ħsara għas-subartikolu (5), it-Tribunal għal Talbiet Żgħar ikollu ġurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux iżjed minn tliet elef u erba' mija u erbgħa u disgħin euro u sitt ċenteżmi (3,494.06):
>
> Iżda fil-kalkolu tas-somma msemmija f'dan is-subartikolu, ma jitqiesux id-drittijiet u l-ispejjeż li għandhom x'jaqsmu mal-istess talba.

16. Imbaghad naraw li **s-subartikolu (3) ta' l-artikolu 3 tal-Kapitolu 380** jipprovdi li:

---

6 Vol. XXIX pII p468

7 **Carmelo Degiorgio noe v. George Farrugia**, Appell Civili, 8 ta' Mejju 1981; **John Spiteri et v. Stephanie Spiteri pro et noe**, Appell Civili Nru. 23/99 deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-12 ta' Dicembru 2001 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Ottubru 2003, **Sea Services Limited v. Paul Aquilina**, Citaz. Nru. 539/00 deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Dicembru 2001 u **Joe Borg Olivier pro et noe v. Il-Ministru ta' l-Edukazzjoni, Xoghol u Familja**, Rik. Nru. 79/11, sentenza parzjali moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fis-26 ta' Settembru 2011.

(3) (*a*) Jekk l-attur jitlob il-ħlas ta' diversi somom bħala li għandhom jingħataw lilu għall-istess raġuni, il-valur jiġi determinat mill-ammont totali tat-talbiet.

(*b*) Jekk l-attur jitlob il-ħlas ta' diversi somom bħala li għandhom jingħataw lilu għal raġunijiet differenti, il-valur jiġi determinat mill-ogħla somma, irrispettivament mis-somom iżgħar.

(*ċ*) Jekk it-talba tkun għal kapitali u mgħaxijiet, il-valur jiġi determinat mis-somom kapitali kollha flimkien li jkunu qed jiġu mitlubin, u t-Tribunal ikollu ġurisdizzjoni dwar dik it-talba minkejja li s-somom tal-kapital u tal-imgħaxijiet mitlubin ikunu flimkien iġibu iżjed minn tliet elef u erba' mija u erbgħa u disgħin euro u sitt ċenteżmi (3,494.06)."

17. Dan ifisser li **<u>bla hsara ghal dak li jghid is-subartikolu (5) ta' l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 380</u>**, dan it-Tribunal ghandu:

    i. jisma' u jaqta' **<u>biss it-talbiet kollha ta' flus</u>** ta' ammont ta' **<u>mhux iżjed</u>** minn tliet elef u erba' mija u erbgħa u disgħin euro u sitt ċenteżmi (€3,494.06), b'dan illi fil-kalkolu tas-somma msemmija f'dan is-subartikolu, ma jitqiesux id-drittijiet u l-ispejjeż li għandhom x'jaqsmu mal-istess talba.

18. Ghar-rigward tal-ammont ta' €3,494.06c imbaghad il-ligi tistipula fis-**sub-artikolu (3) tal-Artikolu 3 tal-Kap. 380** li:

    i. Meta jintalab il-hlas ta' diversi somom bħala li għandhom jingħataw lir-rikorrenti **<u>għall-istess raġuni</u>**, allura l-valur jiġi determinat mill-ammont totali tat-talbiet.

    ii. Meta jintalab il-ħlas ta' diversi somom bħala li għandhom jingħataw lir-rikorrenti **<u>għal raġunijiet differenti</u>**, allura l-

valur jiġi determinat mill-ogħla somma, irrispettivament mis-somom iżgħar.

iii. Meta t-talba **tkun għal kapitali u mgħaxijiet**, il-valur jiġi determinat mis-somom kapitali kollha flimkien li jkunu qed jiġu mitlubin, u t-Tribunal ikollu ġurisdizzjoni dwar dik it-talba minkejja li s-somom tal-kapital u tal-imgħaxijiet mitlubin ikunu flimkien iġibu iżjed minn tliet elef u erba' mija u erbgħa u disgħin euro u sitt ċenteżmi (€3,494.06).

19. U **s-sub-artikolu (5) ta' l-artikolu 3 ta' l-imsemmi Kapitolu 380** jaqra hekk:

> "Kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma' l-immobbli, ghad li t-talba ma tkunx tiskorri tliet elef u erba' mija u erbgha u disghin euro u sitt centezmi (€3,494.06), u kawzi ta' zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli ma jidhlux fil-gurisdizzjoni tat-Tribunal".

20. Minn qari ta' dan is-sub-artikolu tal-ligi jirrizulta li t-Tribunal huwa pprojbit mil-Ligi mill-jiddeciedi:

i. Kawzi li fihom jindahlu kwistjonijiet dwar proprjeta ta' beni immobbli;

ii. Kawzi dwar pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma' l-immobbli,

u dan minkejja li t-talba ma tkunx tiskorri €3,494.06; u

iii. kawzi ta' zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli.

21. Hija l-fehma konsiderata ta' dan it-Tribunal, li jekk wiehed jaqra dan l-artikolu tal-ligi u jinterpretah fid-dawl ta' dak li inghad hawn fuq, jirrizulta li t-Tribunal ghandu kompetenza biex jiddeciedi dawk il-kawzi kollha li ma humiex

specifikatament eskluzi mis-sub-artikolu (5) ta' l-artikolu 3 tal-Kapitolu 380, jew minn xi ligi ohra ta' liema xorta hi, u **basta** li dawn il-kawzi, jkunu jitrattaw dwar flus u l-ammont, salv dak li hawn fuq riportat, ma jkunx jeccedi t-€3,494.06c.

22. Issa f'dan il-kaz, r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-hlas ta' ammont ta' flus rappreżentanti danni u hsarat rizultanti minn xogholijiet ma kienux saru skond is-sengha u l-arti fil-fond minnhom akkwistat. Ma humiex jitolbu li t-Tribunal jiddeċiedi xi kwistjoni dwar il-proprjeta (per eżempju ta' minn hi l-proprjeta) jew xi piżijiet jew jeddijiet maqghudin ma din l-istess proprjetà. Ghalhekk, hija l-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal li huwa ghandu l-kompetenza rationae materiae sabiex jiddeċiedi dan il-kaz.

23. Permezz ta' l-ewwel eċċezzjoni taghhom, l-intimati stqarrew li huma ma humiex il-legittimi kontradditturi stante li huma qatt ma kellhom relazzjoni dwar l-allegazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti. Skond ma jirrizulta mill-verbal tal-21 ta' Frar, 2013, d-difensur tal-intimat stqarr li r-relazzjoni ġuridika li ghandhom r-rikorrenti hija mas-socjeta Property Plus Limited. Jirrizulta mix-xhieda ta' John Cilia, li kien direttur tal-imsemmija soċjetà, li s-socjeta Property Plus Limited llum il-gurnata gie mhassra minn fuq ir-regsitru tal-kumpaniji u ghalhekk ma ghadhiex teżisti. Mill-atti processwali, jirrizulta li s-socjeta Property Plus Limited kienet xtrat u akkwistat il-fond 81, Brared Street, Birkirkara. Fit-8 ta' Novembru, 2007 din is-socjeta flimkien ma l-intimati kienu dahlu fi ftehim (fol. 36) fejn l-intimati kienu obbligaw ruhhom li jaghmlu x-xogholijiet ta' twaqqiegh tad-dar li kienet tinsab fuq is-sit hawn indikat u l-kostruzzjoni ta' maisonette, żewġ appartamenti u penthouse. Ghal dawn ix-xogholijiet, l-intimati kienu ser jithallsu billi tiġi trasferita ghal fuq isimhom il-*penthouse* inklużа l-arja libera taghha. L-intimati żammew id-dritt taghhom li jassenjaw dan il-ftehim lil terzi. Il-valur tal-*penthouse* li inghata f'din l-iskrittura kien ta' hamsa u erbghin elf liri Maltin pari ghal mija u erbat elef tmien mija u wiehed u ghoxrin euro u tmenin ċenteżmi ta' euro (€104,821.80).

24. Sussegwentement fil-25 ta' Marzu, 2010 l-intimati weghdu li jċedu d-drittijiet taghhom rizultanti mill-iskrittura datata 8 ta' Novembru, 2007 lir-rikorrenti (fol. 34). Il-valur tac-cessjoni kien ta' €18,579 filwaqt li l-valur tal-*penthouse* kien ta' €104,821. Din l-ahhar somma, skond ma jirrizulta mill-imsemmija weghda ta' cessjoni kellha tithallas lill-venditur oriġinali u cioe lis-socjeta Property Plus Limited. Dwar dan il-punt, John Cilia, rappreżentant tad-defunta soċjetà Property Plus Limited qal li "*l-flus fuq il-kuntratt ghalkemm kif diġà ghidt jidher li sar minni* (recte: lili) *hadhom l-intimat*" (fol. 135). L-istess Cilia qal ukoll li "*... flok ghamilt il-kuntratt mieghu ghamilt il-kuntratt direttament mar-rikorrenti*" (fol. 135).

25. Fit-30 ta' Awwissu, 2010 sar il-kuntratt relattiv fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna (fol. 39) u li permezz tieghu r-rikorrenti kienu xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta Property Plus Limited l-*penthouse* in kwistjoni bil-prezz ta' €123,400 li minnhom €104,821.80 huwa l-prezz tal-bejgh filwaqt li r-rimanenti €18,578.20 huwa l-korrispettiv dovut ghac-cessjoni.

26. Mill-provi rrizulta ukoll li meta r-rikorrenti kienu lmentaw mill-ingress ta' ilma ftit ġimghat wara li kien sar il-kuntratt finali fit-30 ta' Awwissu, 2010 kien l-intimat li kien mar, flimkien mal-perit tieghu, sabiex jara x'kienet il-kwistjoni. L-istess haġa dwar il-flus li inhargu ghax-xiri ta' din il-*penthouse*. Minkejja li dehret fuq il-kuntratt ta' bejgh s-socjeta Property Plus Limited, kienu l-intimati li effettivament inkassaw ir-rikavat. Hija l-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal li l-intimati gew imharrka tajjeb f'din il-kawza u l-fatt li huma ma ffirmawx il-kuntratt ta' trasferiment mar-rikorrenti iżda kienet is-socjeta Property Plus Limited li ghamlet dan xejn ma josta li r-rikorrenti jharrku lill-intimati sabiex dawn iwieġbu ghat-Talba taghhom. Kif stqarr l-intimat diversi drabi, x-xogholijiet kollha ta' kostruzzjoni ta' din il-blokka, u allura, tal-*penthouse* ukoll, kollha saru minnu jew minn persuni nkarigati minnu u allura ghandu jwieġeb ghal xi hsarat li talvolta jista jkun hemm f'dan l-appartament. Jirrizulta ukoll li s-sidien *de facto* tal-*penthouse* ma kienu hadd ghajr l-intimati. Naraw ukoll li meta kien hemm problema fl-appartament li kien inxtara minn Romina Mamo, lil-*penthouse* tar-rikorrenti, din kienet ikkomunikat mar-rapprezentant tas-socjeta Property Plus Limited u dan ta' l-ahhar kien inkariga lill-intimat sabiex jara x'kien hemm bżonn li jsir. Mhux l-istess haġa gara ghar-

rigward tal-*penthouse*. Ir-rikorrenti lmentaw ma’ l-intimat u kien l-intimat, flimkien mal-perit tieghu, li mar jara x’kienet din il-problema. Ma marx ir-rapprezentant tas-socjeta Property Plus Limited. Oltre dan, l-istess intimati fir-risposta taghhom jirrikonoxxu li huma kellhom x’jaqsmu ma din il-proprjeta meta fil-hames eċċezzjoni taghhom jghidu li “*t-talba hija wahda eċċessiva u esagerata*” (tergo fol. 19). Dan ikompli juri kemm kienu l-intimati biss li kellhom x’jaqsmu ma’ l-imsemmija *penthouse*. Ghalhekk, din l-ewwel eċċezzjoni ta’ l-intimati qeghda tiġi michuda.

27. It-tieni eċċezzjoni li ghandha tiġi deċiża hija dik dwar il-preskrizzjoni. L-intimati, permezz tan-nota minnhom ippreżentata fit-28 ta’ Frar, 2013 stqarrew li l-artikolu applikabbli tal-Kodici Civili ghal din l-eccezzjoni taghhom huwa l-artikolu 2153.

28. Jibda biex jinghad li r-regoli tal-preskrizzjoni minhabba n-natura taghhom u l-effett li jgibu maghhom fuq l-azzjoni rikorrenti, ghandhom jinghataw tifsira ristretta u ma jitwessghux b’analogija jew implikazzjoni[8]. Ghalhekk, jekk ikun jezisti xi dubju dwar l-applikabilita taz-zmien preskrittiv minn dak li jirrizulta mill-atti, tali dubju ghandu jmur kontra l-eccipjenti/intimat. Dan ma jfisser bl-ebda mod li r-rikorrenti huwa mehlus milli jressaq provi konvincenti fl-istadju tal-provi fil-mertu, biex isejjes l-allegazzjonijiet tieghu.

29. Imbaghad, f’kaz fejn iz-zmien jigi ppruvat, il-piz tal-prova li dak iz-zmien gie miksur jaqa fuq il-parti rikorrenti[9].

30. It-Tribunal ma jistax ma jikkunsidrax flimkien ma din l-eccezzjoni l-hames eċċezzjoni ta’ l-intimati li tghid:

> “*“Illi t-talba hija wahda eċċessiva u esagerata*” (tergo fol. 19).

---

[8] Ara **Noel Ellul noe vs Francis Vella noe** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-8 ta’ Mejju, 2001;

[9] Ara **Micallef vs Belle McCance** deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-30 ta’ Mejju, 1952 u **Emanuel Pace vs Fredu Fenech**, deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (Sede Kummercjali) fl-20 ta’ Marzu, 1978

31. Fil-kawza deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta' Jannar, 1998 bl-ismijiet **Antonia Attard Gialanze vs Emanuel u Doris Rizzo** – fejn l-eccezzjoni f'dik il-kawza kienet "*sussidjarjament u bla pregudizzju fi kwalunkwe kaz, l-ammont mitlub huwa ezagerat*" – l-istess Qorti kkunsidrat li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni segwita b'eccezzjoni fejn qed jigi kkontestat il-quantum tal-ammont mitlub, bhala insostenibbli fil-ligi. Dik l-Onorabbli Qorti qalet illi "*... l-insenjament li hareg kien dejjem fis-sens li, salv xi sfumaturi partikolari minn kaz ghal iehor, id-debitur illi ammetta li ghandu jghati lill-attur, imma biss ma jirrikonoxxix bhala ezata s-somma pretiza, jigi li jirrinunzja tacitament ghal preskrizzjoni*".

32. Dik l-istess Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) kompliet tghid hekk:

> "*Illi minn ezami ta' l-eccezzjonijiet issollevati mill-konvenuti (fol. 5 tal-process), il-konvenuti appellati cahdu dejnhom* <u>*biss*</u> *in vista tal-preskrizzjoni ghaliex in subsidium, ankorke bla pregudizzju, eccepew ukoll li:*
>
> *'fi kwalunkwe kaz l-ammont mitlub huwa esagerat';*
>
> *Dan jimplika li* <u>*fil-meritu*</u> *huma kkontestaw il-quantum se mai dovut. L-awtorevoli Troplong (ara prescrizione no. 67, Aubry et Rau VIII para. 776) jghallem hekk:*
>
> *'Vi ha rununzia tacita all prescrizione quando il debitore, sena negare di essere tale, si limita a discutere ed impugnare l'ammontare dovuto, e l'espressione usata dimostra che egli ammetteva di essere debitore verso l'attore ma non riconosceva essere esatta la somma'*
>
> *L-Ewwel Qorti semmiet il-fatt li provi li jistghu jwaqqghu l-perkors tal-preskrizzjoni ma ngibux quddiemha imma hu stabbilit u notorju l-fatt li meta d-debitur jallega li huwa m'ghandux jaghti daqskemm il-kreditur jippretendi minghandu, ikun ifisser li huwa rrinunzja tacitament ghall-preskrizzjoni (hekk ara l-Appell Civili,* ***G. Demarco vs G. Aquilina****, ta' l-10 ta' Gunju, 1946). Allura u konsegwentement ikun ifisser illi:*
>
> *'la detta prescrizione opposta dal convenuto deve ritenersi inefficace altese la rinuncia fattavi (ara decizjoni tal-prim' Awla fil-kawza* ***Carbun vs Bezzina*** *tad-29 ta' Jannar, 1897);*

Fi kliem iehor, ir-rinunzja f'dan il-kaz tista tkun espressa jew tacita u r-rinunzja minn fatt li jissuponi l-abbandun tal-jedd akkwistat (ara d-decizjoni in re ***Borg vs Testaferrata Bonnici*** *moghtija fl-24 ta' Marzu, 1958);*

33.Fil-kawza citata hawn fuq **Attard Gialanze vs Rizzo et** l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) kompliet tghid hekk:

"Dwar is-sottomissjoni ta' l-appellati li t-tieni eccezzjoni taghhom saret bla pregudizzju, anke hawn hemm insenjament car u cjoe illi, (ara ukoll fost ohrajn id-decizjoni ***Felice Fenech vs Carmelo Bellia*** *tad-29 ta' Jannar, 1960, moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili);*

'... xejn ma jiswa illi l-kompensazzjoni opponiha in subordine bla pregudizzju ta' l-eccepita preskrizzjoni in vista tal-principju protestatis contra factum non relevat u bil-fatt tieghu stess il-konvenut gie rrinunzja ghall-preskrizzjoni ...'"

34.Issa fil-kaz odjern, l-intimati ma uzawx il-kliem "*minghajr pregudizzju ghas-suespost*". Anke jekk intużaw dawn il-kliem, xorta wahda kien japplika l-insejament ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell. Ghalhekk, u ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqanqla mill-intimati ma tistax tintlaqa u konsegwentement sejra tigi michuda.

35.It-tielet eċċezzjoni ta' l-intimati hija fis-sens li x-xogholijiet msemmija (mir-rikorrenti) ma kienux responsabbiltà taghhom. Mill-provi prodotti jirrizulta l-intimat dejjem stqarr li x-xogholijiet ta' kostruzzjoni li saru fil-blokka saru minnhom. Ghar-rigward tal-*penthouse*, huwa kien sahansitra ghamel il-*finishings* ukoll. Fejn ma kienx ghamel hu xogholijiet f'din il-*penthouse* huwa kien inkariga lill-terzi bhal meta gie biex jitwahhal il-*membrane*. Issa r-rikorrenti f'dawn il-proceduri qeghdin jitolbu l-hlas tas-somma ta' €3,490 rapprezentanti dan l-ammont "... *danni u hsarat rizultanti minn xogholijiet li saru fil-proprjeta tar-rikorrenti 81, Flat 3, Triq Brared, Birkirkara, liema xogholijiet ma sarux skond is-sengha u l-arti*" (fol. 17). Komplew jghidu li minhabba l-fatt li l-imsemmija xogholijiet ma sarux sew, ir-rikorrenti kienu kostretti jwettqu x-xogholijiet rimedjali fil-proprjeta taghhom huma stess. Il-perit Montesin, li huwa l-perit ta' l-intimat stqarr li wara li ghamel l-ispezzjoni tieghu huwa dehrlu li kien jehtieg li issir manutenzjoni fil-*membrane* li kien

hemm fuq it-tromba tal-*lift* kif ukoll manutenzjoni fuq il-kontra bejt fejn dan kien jahbat ma' l-appoggi. Qal li "*dan kien ovvju stante moviment staġjonali kawża ta' shana li kien qata minn mal-hajt. Din hija ir-raguni ewlenija li hafna nies ihalbu il-bejt taghhom qabel tibda ix-xitwa*" (fol. 153). Xehed ukoll li huwa dehrlu "*... li dak li rajt kienu problemi zghar ta' maintenance*" (fol. 227), problemi, kompla jghid il-perit, "*... komuni li jinqalghu f'kull tip ta' bini*" (fol. 227). Il-perit Montesin ikkonferma li kien hemm postijiet zghar fejn il-*membrane* kien maqlugh. Ir-rakkomandazzjoni tieghu kienet li l-*membrane* li kien hemm maqlugh jerga jitwahhal u li jithalleb il-bejt. Il-perit Michael Camilleri, il-perit tar-rikorrenti, qal li l-fond tar-rikorrenti huwa espost ghal diversi elementi tan-natura fosthom ix-xita. Kompla jghid li huwa tela fuq il-bejt biex jara x'kienet il-kawza ta' l-ingress ta' ilma fil-proprjeta tar-rikorrenti u huwa kien tal-fehma li l-*waterproofing* tal-bejt in kwistjoni "*... ma sarx skont is-sengha u l-arti u kif jirrikjedi x-xoghol*" (fol. 23). Qal li l-bejt lanqas ma kien fih *expansion joints* u sahansitra sab "*... ftuh ta' madwar erbgha (4) millimetri minn bejn l-appogg u l-bejt il-wisa huwa erbgha (4) millimetri u kien it-tul tal-bejt kollu*" (fol. 23). Kompla jghid li qabel ma tqieghed il-*membrane*, suppost li kien sar il-*primer* u imbaghad l-istess *membrane* jiġi *torch welded* sabiex ikun hemm qbid tajjeb. Ukoll, bejn gonta u ohra kellhu jkun hemm 10% *lapping*. Minn dan kollu, stqarr ix-xhud, ma kien hemm xejn. Il-gonot kienu bil-kemm imissu ma xulxin. Qal li kien hemm sinjali ta' moffa ukoll mal-hajt u fir-rapport tieghu datat 13 ta' Mejju, 2011 huwa kien issuġġerixxa xi miżuri ta' natura temporanja sabiex din il-problema ta' ingress ta' ilma ma tibqax. Qal li jidher li dak minnu suggerit hadem. Ix-xhud qal ukoll li meta tnehhiet parti mill-*membrane* skoprew toqba "*... u dan ghalija huwa kaġun ovvju ta' minn fejn kien diehel l-ilma*" (fol. 24). Xehed li din it-toqba tkahhlet u reggha tpoġġa l-*membrane* fuqha skond is-sengha u l-arti. Il-perit ikkonferma li x-xogholijiet li hemm indikati fit-tielet faċċata (a fol. 115) tar-rapport tieghu datat 19 ta' Gunju, 2012 (fol. 113) kollha saru hlief dawk li huma indikati bil-kelma *pending works*. Qal li "*il-problemi fil-kas odjern inqalaw peress li meta saru x-xogholijiet oriġinarjament dawn ma sarux skont is-sengha u l-arti*" (fol. 24). Xehed li "*x-xogholijiet rimedjali kienu mehtiega il-ghaliex kieku thallew l-affarijiet kif kienu sakemm kienet tiġi deċiża l-kawza l-ispejjez kienu ser jikbru*" (fol. 25). l-xoghol li fadal isir kien xoghol ta' kisi u tibjid ta' l-appogg. Dwar il-

kwistjoni tal-*membrane* li nqala, huwa qal li dan kien it-tul kollu ta' l-appogg tal-bejt tal-*penthouse* u mhux tal-bejt kollu tal-proprjeta.

36. Ir-rikorrenti fl-affidavit taghha tghid li "*dak li qieghed jintalab f'din il-kawza, kemm ghal xogholijiet li diġà saru, u kif ukoll l-istima ghax-xoghol li ghad jonqos isir...* " (fol. 33) u "*b'hekk dak li qieghed jintalab f'din il-kawza huma l-flus effettivament mahruga jew li se jinhargu sabiex jithallsu haddiema u materjal u d-drittijiet tal-Perit, u b'ebda mod m'ahna qeghdin ninkludu xi hlas ghal xoghol li ghamilna jew se naghmlu ahna jew familjari taghna*" (fol. 33).

37. It-Tribunal qieghed jifhem li allura r-rikorrenti qeghdin jitolbu hlasijiet ghal xogholijiet riparatorji li kellhom jaghmlu huma minhabba li l-intimati ma kienux ghamlu x-xogholijiet skond is-sengha u l-arti, kawża ta' liema dahlilhom l-ilma fil-proprjeta taghhom u xogholijiet ohra li ghad fadlilhom jaghmlu inkluż il-kisi bil-*liquid membrane* tal-appoggi u tal-opramorta sa fuq il-kontra-bejt. Dwar dawn l-ahhar tip ta' xogholijiet, l-intimat jghid li huwa ma kienx informa lir-rikorrenti li ma kienx hemm *waterproofing* u dan peress li huma ma kienux staqsewh dwar dan. Qal ukoll li kienu marru żewġ periti sabiex jaraw dan il-post qabel ma kien sar il-kuntratt u hadd minnhom ma kien gibidlu l-attenzjoni ghal fatt li huwa kellhu jaghmel *waterproofing* mal-appoggi jew inkellha li jaghmel l-*expansion joints* jew li kellhu jaghmel travu taht it-tankijiet ta' l-ilma sabiex dawn ma jserrhux direttament fuq is-saqaf tal-bejt. Kieku xi hadd qallu dwar dawn, huwa kien jgholli l-prezz tal-bejgh tal-*penthouse*. It-Tribunal huwa tal-fehma li dan l-argument tal-intimat jaghmel sens u li sejjer jilqaw. Dan il-hsieb tat-Tribunal huwa maghmul ukoll a bażi tal-fatt li r-rikorrenti kellhom diversi drabi okkazzjoni sabiex jaraw din il-proprjeta, kemm wahedhom u kemm mal-periti inkarigati minnhom. Dan anke peress li huma kellhom ic-cwievet tal-*penthouse* fil-pussess taghhom ftit granet wara li kien gie ffirmat il-weghda tac-cessjoni tad-drittijiet fil-25 ta' Marzu, 2010. Jekk verament riedu jsiru l-*expansion joints* ir-rikorrenti setaw jindunaw li dawn ma kienux qeghdin hemm. Jekk mhux huma, allura l-persuni tekniċi inkarigati minnhom. Huwa minnu li ix-xoghol kien isir ahjar kieku saru dawn l-*expansion joints* fil-bidu, meta kienu qeghdin isiru x-xogholijiet ta' kostruzzjoni però raw ix-xoghol li kien sar u messhom indunaw li ma kienx hemm *expansion joints*. L-istess haġa ghar-rigward tal-*liquid membrane* mal-

appoggi. Ir-rikorrenti, tramite t-teknici taghhom, messhom indagaw dan l-aspett. Il-fatt li ma jsirx *liquid membrane* mal-appoggi bl-ebda mod ma jista jwassal lit-Tribunal sabiex jikkunsidra li x-xoghol ma kienx sar sew. Il-*liquid membrane* mhux ser jirranġa fejn ix-xoghol ikun sar hazin u mhux skond is-sengha u l-arti. Ser ikun protezzjoni ulterjuri ghal ingress ta' ilma. L-istess haġa ghar-rigward tal-*membrane*. Hawn postijiet f'Malta b'mijiet ta' snin fuqhom u s-saqaf ma jqattarx. Dan ghax ix-xoghol ikun sar sew. Il-*membrane* jew il-*liquid membrane* mhu ser isolvi xejn jekk ix-xoghol ikun sar hazin. Kieku verament r-rikorrenti riedu li l-intimati jaghmlu x-xogholijiet li minnhom qeghdin jilmentaw ir-rikorrenti, żgur li kienu jinkitbu fil-weghda ta' cessjoni bhal ma inkitbu diversi affarijiet li l-intimati kienu ntrabtu li jaghmlu qabel l-att finali (ara fol. 35). Ukoll, r-rikorrenti kienu żammew, fil-weghda ta' cessjoni, "*(n) dritt li jqabbdu perit ta' fiduċja taghhom biex jikkonferma illi l-penthouse hija mibnija skond ir-regolamenti tal-MEPA u tas-sanita u li l-penthouse ma ghandhiex difetti strutturali, jekk ikun hemm xi nuqqas l-akkwirenti ghandhom dritt illi johorgu mill-konvenju u jiġi ritornat d-deposit, liema kundizzjoni ghandha tiġi effetwata mhux iżjed tard minn xahar millum*" (fol. 35). Il-periti tekniċi minnhom nominati messhom gibdu l-attenzjoni tar-rikorrenti ghan-nuqqasijiet li minnhom qeghdin jilmentaw ir-rikorrenti issa f'dan ir-rigward. Ghalhekk it-Tribunal ma jistax jilqa dik il-parti tat-Talba tar-rikorrenti ghal fejn jirrigwarda ċertu xogholijiet li li saru sabiex ikun hemm protezzjoni ulterjuri.

38. Mhux l-istess jista jinghad ghal xogholijiet li wettqu l-intimati. Huma jsostnu li l-hsarat f'dawn l-affarijiet ġraw minhabba li ma kienx hemm manutenzjoni da parti tar-rikorrenti li kellhom ic-cwievet tal-*penthouse* ftit taz-zmien wara li kienet giet ffirmata l-weghda ta' cessjoni tad-drittijiet. L-intimati resqu bhala prova rapporti dwar xita li kienet waqghet fuq il-gzejjer Maltin tul Marzu, 2010 u li jekk kellhu jidhol xi ilma, kien jidhol ukoll f'Marzu meta proprju kienet ġiet iffirmata l-weghda tac-cessjoni. Dan, jghidu l-intimati ma sehhx u ghalhekk isostnu b'aktar forza li dak li effettivament sehh f'Settembru, 2010 meta dahal l-ilma fil-proprjeta tar-rikorrenti kien minhabba nuqqas ta' manutenzjoni da parti taghhom. Pero t-Tribunal ma huwiex ta' din il-fehma. Meta l-intimati bieghu din il-proprjeta lir-rikorrenti huma kellhom jaraw li din tkun tajba u li ma tikkawzax problemi lir-rikorrenti. Irrizulta ukoll li kien hemm

parti mill-*membrane* li kienet inqalghet u li din l-istess *membrane* ma kienitx tqeghdet kif trid is-sengha u la-rti. Kien hemm anke sahansitra toqba fuq il-bejt li minnha beda diehel l-ilma. Ta’ dan kollu, inkluż x-xogholijiet li r-rikorrenti kellhom jaghmlu fis-sistema tad-dawl u l-ilma u fit-terrazzin taghhom ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom l-istess intimati. Ma huwiex aċċettabbli li tixtri proprjetà, jinghad li kollox sew imbaghad ftit wara jibdew johorgu l-hsarat. Meta tixtri, tixtri sew u mhux bil-hsarat. Il-fatt li l-proprjeta tkun *tale quale* ma jfisser xejn fir-rejalta jekk il-hsarat ikunu mhux faċilment visibbli bhal ma kienu f’dan il-kaz. It-*tale quale* huwa ghal dak li tara mhux ghal dak li ma tarax. Illi ghalhekk, it-tielet eċċezzjoni ta’ l-intimati filwaqt li qeghda tintlaqa in parte, qeghda tiġi michuda ghal kumplament. Ghal istess raġunijiet qeghda tiġi michuda ukoll ir-raba eċċezzjoni u s-sitt eċċezzjoni.

39.Nghaddu issa ghal-mertu tal-kawza. Ir-rikorrenti talbu l-hlas tas-somma ta’ €3,490 rapprezentanti dan l-ammont “... *danni u hsarat rizultanti minn xogholijiet li saru fil-proprjeta tar-rikorrenti 81, Flat 3, Triq Brared, Birkirkara, liema xogholijiet ma sarux skond is-sengha u l-arti*” (fol. 17). Komplew jghidu li minhabba l-fatt li l-imsemmija xogholijiet ma sarux sew, ir-rikorrenti kienu kostretti jwettqu x-xogholijiet rimedjali fil-proprjeta taghhom huma stess. It-Tribunal sejjer jimxi fuq il-lista li tinsab esebita a fol. 115 tal-process.L-ammont ghax-xogholijiet imwettqa mir-rikorrenti gie indikat bhala €2,650.47. Minn dan l-ammont sejra titnaqqas is-somma ta’ €123.11[10]. B’hekk jekk mis-somma ta’ €2,650.47 titnaqqas is-somma ta’ €123.11 jigi l-ammont ta’ €2,527.36c. Huwa dan l-ahhar ammont li l-intimati ghandhom jaghtu lir-rikorrenti ghal hsarat li huma garbu u t-tiswijiet minnhom maghmula. Ghalhekk ilwaqt li qieghed jilqa l-hames eċċezzjoni u jiddikjara li l-ammont oriġinarjament reklamat mir-rikorrenti huwa eċċessiv u esaġerat, qieghed jghaddi biex jilqa t-Talba tar-rikorrenti kif ridotta.

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi filwaqt li:

[10] L-ammont ta’ €123.11 huwa €95.82 ghal-*metal beams for the elevation of water tanks due to damage caused to roof* u €27.29 ghal *insulation rubber for expansion joints on roof*.

i. jiddikjara li huwa ghandu l-kompetenza rationae materiae sabiex jisma u jiddeċiedi dan il-kaz;
ii. Jichad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati li huma ma humiex il-legittimi kontradditturi u jiddikjara li r-rikorrenti sewwa ghamlu li harku lill-intimati;
iii. Jichad it-tieni eċċezzjoni ta' l-intimati dwar il-preskrizzjoni;
iv. Jilqa in parte t-tielet eċċezzjoni;
v. Jilqa il-hames eċċezzjoni taghhom;
vi. Jichad il-kumplament ta' l-eccezzjonijiet in kwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deċiż.
vii. Konsegwentement, qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti fl-ammont ridott ta' elfejn hames mija sebgha u ghoxrin euro u sitta u tletin ċenteżmi ta' euro (€2,527.36c) u qieghed jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn hames mija sebgha u ghoxrin euro u sitta u tletin ċenteżmi ta' euro (€2,527.36c) bl-imghaxijiet legali fuq dan l-ammont jibdew jiddekorru mil-lum.

L-ispejjez, in vista tac-cirkostanzi ta' dan il-kaz, huma kollha a kariku tal-intimati.

< Sentenza Finali >

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