MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2015

Talba Numru. 464/2011

Francis sive Frank Deguara (ID470146M) u martu Antoinette sive Tanya Deguara (ID965246M)

Vs

Christopher Debono (ID504763M) u Triton Engineering Limited (C33749) u b'digriet ta' nhar it-22 ta' Mejju, 2012 giet kjamat in kawza s-Socjeta' PMD Estates Limited

It-Tribunal,

Ra l-avviz tal-atturi, pprezentat fl-01 ta' Gunju, 2011 li permezz tieghu ppremettew:

Illi peress illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 46, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan u l-konvenuti qeghdin fil-kors li jizviluppaw il-proprjeta' li tigi soprastanti l-proprjeta' tar-rikorrenti u fil-kors tal-izvilupp taghhom huma hallew il-proprjeta' li qed tigi zviluppata fi stat hazina tant illi meta taghmel ix-xita fil-25 t'Ottubru, 2010 dahal kwantita' ta' ilma fil-proprjeta' tal-attur u kkawza hsara kif irrizulta mis-survey li gie kondott minn Resolve Consulting Limited liema Danni gew stmati ghall-elfejn hames mija u tlett ewro (€2,503).

Peress illi l-atturi kienu ilhom zmien twil jilmentaw mal-intimati kemm verbalment u kif ukoll bil-miktub izda baqghu inadempjenti.

Peress illi ghalhekk l-intimati huma responsabbli ghad-danni subiti mill-atturi liema intimati interpellati permezz ta' ittra bonarja mibghuta f'Novembru, 2010 baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett li l-konvenuti jigu kkundannati solidarjament sabiex ihallsu lill-atturi s-somma mitluba ta' elfejn hames mija u tlett ewro (€2,503).

Bl-ispejjez u bl-interessi kontra l-istess konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-Subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti datata t-12 ta' Lulju, 2011 fejn eccepixxew:

Illi in linea preliminari, l-konvenuti ma ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi u mhumiex il-legittimi kontradittur stante li l-proprjeta' sovrastanti dik tal-atturi hija proprjeta' esklussiva tas-Socjeta' PMD Estates Limited u l-izvilupp kollu qed isir minn dik is-Socjeta'.

Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz, l-atturi pprocedew b'mod imtempestiv ghaliex la qatt baghtu kopja tas-survey li qalu li ghamlu u lanqas qatt ma baghtu kontijiet u ricevuti komprovanti l-hsara minnhom allegata.

Ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez.

Ra r-rikors ipprezentat fit-18 ta' Lulju, 2011 fejn l-atturi talbu li li jikkjamaw fil-kawza lis-Socjeta' PMD Estates Limited.

Ra r-risposta tal-konvenuti datata 14 ta' Marzu, 2012 a fol 21 tal-process.

Ra d-digriet tat-22 ta' Mejju, 2012 a fol 25 tal-process fejn it-Tribunal laqa't-talba.

Ra r-riposta tal-kjamat in kawza datata 24 ta' Jannar, 2013 a fol 33 tal-process fejn

ippremettew:

Illi in linea preliminari, l-azzjoni attrici fil-konfront tal-eccipjenti hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Illi bla pregudizzju u fi kwalunkwe kaz, l-atturi pprocedew b'mod intempestiv ghaliex la qatt baghtu kopja tas-survey li qalu li ghamlu u lanqas qatt ma baghtu kontijiet u ricevuti komprovanti l-hsara minnhom allegata.

Ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez.

Ra l-affidavits ta' Frank Deguara prezentat fit-30 t' Ottubru, 2013 a fol 48 tal-process;

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra l-verbal tas-seduta ta' nhar is-17 t'Ottubru, 2014 li bih il-kawza thalliet ghas-Sentenza;

Ikkunsidra

Il-kaz in kwistjoni jikkoncerna talba ghad-danni allegatament ikkagunati mill-konvenuti fil-proprjeta' tal-atturi sovrastanti minhabba perkolazzjoni ta' ilma.

Illi mill-provi jirrizultaw s-segwenti fatti:

Illi l-konjugi Deguara ghandhom proprjeta 'Maisonette 46' Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan, sovrastanti l-maisonette hemm blokk ta erba' appartamenti fi stat *shell.* Taht il-proprjeta' taghhom hemm agenzija 'mmobiljari 'Propertyline' proprjeta' ta' Trafford Busuttil u Graham Busuttil.

Illi skont l-attur **Deguara** xi zmien qabel ma gew biex jibnu il-blokk kien avvicinahom Christopher Debono biex jwaqqghu il-maisonette u terga tinbena blokk mill-gdid, kien hemm trattattivi fl-ufficju tal-Avukat Borg Costanzi u kienu attendew Marcus Marshall, Christopher Debono u anke l-Avukat taghhom l-Avukat Libreri, pero' ma kienux waslu.

Fil-25 t' Ottubru 2010 [1] kienet gurnata li ghamlet hafna xita –il-proprjeta' ta' Deguara u anke ta' tahthom garrbu l-hsara bil-perkolazzjoni tal-ilma.

Deguara qal li kien ikkuntatjahom Graham Busuttil li kien gharrafhom li kien hemm hafna ilma diehel fil-proprjeta' tieghu mill-maisonette taghhom. Meta ndagaw sabu li hafna ilma kien niezel mill-blokk ta' fuqhom. Kienu ikkuntattjaw lill-Christopher Debono, dan flimkien ma' Marcus Marshall gew l-ghada biex jaraw il-hsarat. Marshall *"fil-fatt kien ikkummenta illi kien jaf minn fejn dahal l-ilma ghal ghandu u qalilna li kien ser jirranga."*

Deguara qal li qabel ma beda l-kostruzzjoni qatt ma kien hemm problemi jew hsarat. Illi ma waslux ma' Christopher u Triton Engineering Limited minkejja anke protest gudizzjarju fejn lanqas qatt ma semmew lill PMD Estates. Ma kien hemm ebda mod ghalhekk li seta' kien jaf li l-proprjeta' kienet ta PMD Estates.

It-Tribunal ra r-rapport tas-survey maghmul minn Resolve Consulting Limited li gie konfermat bil-gurament fis-seduta tat-18 ta' Frar, 2014 minn Saviour Ellul. [2]

Xehed **Christopher Debono** li ddikjara illi hu shareholder ta' PMD Estates. Il-proprjeta inxtrat minnhom fl-2006[3]. Hu stqarr illi qatt ma kien ra s-survey report. L-ewwel darba li rah kien il-gimgha ta' qabel is-seduta. Hu ddikjara illi ma huwiex qed jikkontesta l-ammont ta' elfejn hames mija u tlett ewro (€2,503). *"Jiena m'ghandhiex problema u naccetta illi hi problema tieghi meta nghid il-problema tieghi qed nirreferi ghall-PMD Estates".* Fir-rigward ta' Triton Engineering Limited dawn ma kellhomx cards u ma kienux involuti. Hu ddikjara li qatt ma hallas ghaliex kien talab supporting documents u l-konjugi Deguara qatt ma tawhomlu. Illi fir-rigward tal-*Inside Limited* il-proprjeta ta' taht il-konjugi Deguara hu kien irranga tramite l-insurance taghhom. Mistoqsi dwar dok "PMD2" ittra datat 2009 miktub mill-Avukat tieghu li qed jitlob access ghall-post tal-konjugi u ddikjara *"ma niftakarx jekk konna indikajna iz-zmien minn kienu is-sidien".*

[1] Ara Survey Report a fol 51 tal-process
[2] DOK FD1 a fol 51 tal-process
[3] A fol 71 "DOK AL1"

1. Illi in linea preliminari t-Tribunal ghandu jittratta u jiddeciedi dwar l-eccezzjoni sollevata mis-Socjeta' Triton Engineering Limited u Christopher Debono li mhumiex il-legittmu kontradritturi.

Illi jidher illi il-konjugi qatt ma kienu jafu li l-proprjeta kienet ta' PMD Estates huma dejjem trattaw ma' Marcus Marshall u Christopher Debono. Dan tal-ahhar huwa *shareholder* ta' PMD Estates. Illi milli jidher minkejja li kien hemm l-avukati involuti ukoll qatt ma giet cjarata li kienet is-Socjeta' PMD Estates li kienet is-sid sahasitra meta kien hemm korripsondenza bejn l-avukati.

Dwar l-istitut tal-legittimu kontradittur, fil-kawza **Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et**[4] il-Qorti tal-Appell iddikjarat is-segwenti:

"Biex jigi stabbilit jekk parti in kawza kienitx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju, kinitx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti. Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, in kwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan in kwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi li l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza.

[4] deciza nhar l-5 t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell

Illi fil-kaz in kwistjoni jidher car illi l-konjugi kienu jafu lill-Christopher Debono u Marcus Marshall biss u ghal xi raguni lill-Triton Engineering Limited. Fir-rigward tal-ahhar Triton Engineering Limited it-Tribunal ma jhossx illi kien gustifikat illi jkun parti tal-kawza u ma ingabitx evidenza dwar dan u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Huwa car li kien dejjem Christopher Debono li kien il-persuna li mieghu innegozjaw tkellmu u anke skambjaw korrispondenza Christopher Debono jidher illi qatt ma ccara illi kien qed jitkellem a nom ta PMD Estates. Illi pero meta PMD Estates Limited giet citata in gudizzju ma kontestatx it-tort u lanqas il-kwantum.[5] Anzi Christopher Debono stess qal *"Jiena m'ghandhiex problema u naccetta illi hi problema tieghi meta nghid il-problema tieghi qed nirreferi ghall-PMD Estates*".

It-Tribunal jirreferri ghall-ammissjoni inekwivoka u cara da parti ta' Chrisptoper Debono a nom ta' PMD Estates u fic-cirkostanzi u a bazi tal-artikolu 1031 tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta li jghid illi: *"F'azzjoni ghad-danni huwa principju bazilari li kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu"* jhoss illi huwa PMD Estates li bhala sid li ghandu jinzamm responsabbli ghall-hsarat ikkawzati fil-kawza odjerna liema hsarat qatt ma gew ikkontestati.

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni t-Tribunal jirreferi ghall-survey u anke f'dan il-kaz ma kienx hemm kontestazzjoni. It-Tribunal ihoss illi ghandu jaccetta din l-istima bhala wahda ekwa u gusta.

Illi fir-rigward tal-ispejjes ta din il-kawza Christopher Debono jghid illi hu talab is-*supporting documenatation* u qatt ma tawhomlu u ghalhekk ma hallasx. Illi johrog car illi kien hemm problema ta' kommunikazzjoni bejn il-partijiet u dan jirrizulta mill-provi u skambju ta' korrispondenza li kienet minima. Illi fic-cirkostanzi t-Tribunal jinnota illi fir-rigward ta' dan anke gie citat bhala eccezzjoni fir-risposta tal-konvenuti u ta' PMD Estates u ma ingabet ebda prova li s-*survey report* u jew xi prova tal-ispejjes qatt intbaghtu lill-kontroparti u jhoss li ghandu jemmen lil Christopher Debono. Il-kawza infethet sena wara li saru il-hsarat.

---

[5] Ara xhieda ta Christohper Debono

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jiddeciedi billi jilqa t-talba tal-atturi fil-konfront ta’ PMD Estates biss u jilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Triton Engineering Limited u Christopher Debono li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u jikkundanna lis-Socjeta PMD Estates Limited thallas lill-atturi s-somma ta’ elfejn hames mija u tlett ewro (€2,503), bl-imghax skont il-ligi mil-gurnata ta’ din is-sentenza sal-jum tal-pagament effettiv.

Kull parti ghanda tkun responsabbli tal-ispejjes taghha.

< Sentenza Finali >

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