

MALTA

Fit-Tribunal tal-Konsumatur

Fl-atti tat-Talba CCT 222/16/F

Grazio Zerafa

VS

Perit Edgar Caruana Montalto

Illum, 7 ta' Novembru 2022

It-Tribunal:

Ra l-Avviz tat-Talba pprezentat mir-Rikorrenti nhar it-23 ta' Novembru 2016;

Ra l-verbal tas-seduta ta' nhar l-4 ta' April 2017 fejn it-Tribunal, kif diversament presedut awtorizza lill-Intimat sabiex jipprezenta Risposta fi zmien 18-il jum;

Ra r-Risposta eventwalment ipprezentata mill-Intimat nhar l-20 ta' April 2017;

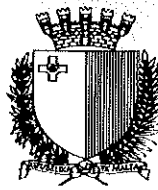
Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda li inghatat bil-gurament quddiem it-Tribunal kif diversament presedut;

Ra d-dokumenti eżebiti in atti;

Ra l-awtorizzazzjoni tal-Partijiet sabiex jghaddi ghas-sentejnza skont il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Settembru 2021.

Ikkonsidra:

Illi l-ilment tar-Rikorrent effettivament jiccentra dwar il-fatt li huwa gie mmultat is-somma ta' mitejn u hamsin Euro (€250) mill-Building Regulation Office ("BRO") ghaliex allegatament ma sottomettiex id-dokumentazzjoni illi kienet mehtiega illi tigi pprezentata lil dak l-ufficju skont l-Avviz Legali 72 ta' l-2013 (Regolamenti tal-2013 dwar l-Evitar ta' Hsara lil Proprjeta ta' Terzi Persuni) meta huwa ghamel xoghol ta' alterazzjonijiet fil-fond tieghu Kalkara Heights, Flat 3, Triq il-Genista, Il-Kalkara. Skont ir-Rikorrent, in-nuqqas li tigi sottomessa din id-dokumentazzjoni huwa attribwibbli lill-Intimat u jtenni li bhala l-Perit tieghu, ir-responsabbilita li tigi



MALTA

debitament sottomessa din id-dokumentazzjoni kienet tinkombi fuq l-Intimat esklussivament.

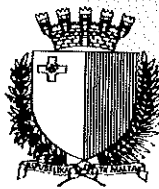
Illi mill-banda l-oħra, l-Intimat qiegħed jikkontesta din l-allegazzjoni billi primarjament isostni illi fiż-żmien relevanti li fih kella tiġi sottomessa d-dokumentazzjoni¹, u cioè qabel ma beda x-xogħol, huwa ma kienx għadu ġie nkarigat mir-Rikorrent u allura qatt ma jista' jirriżulta li huwa naqas minn xi obbligu professjonali lejn l-istess Rikorrent f'dak iż-żmien.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed rappreżentant tal-BRO, Roderick Bonnici, li fil-fatt spjega li permezz ta' email mibgħuta minnu lir-Rikorrent fit-12 ta' Ġunju 2017 kien spjegalu li "*all documentation should be submitted to BRO prior to the commencement of works*" u fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami waqt is-seduta tat-13 ta' Marzu 2018 elabora li tabilhaqq, **id-dokumenti suppost ġew mghoddija lill-BRO tmien ġimgħat qabel beda' x-xogħol**. Stqarr li ma kienx jaf jekk qattx intbagħtet ittra lill-Intimat bħala l-Perit tar-Rikorrent. Spjega li għall-BRO, il-persuna responsabbli huwa is-*site manager* u fejn ma jkunx hemm *site manger* speċifikat, huwa l-iżviluppatur innifsu li jiġi meqjus bħala *site manager* li f'dan il-każ allura huwa r-Rikorrent bħala s-sid.

Illi mir-ritratti eżebiti in atti, johrog biċ-ċar li x-xogħol ta' alterazzjonijiet kien għaddej sewwa fit-22 ta' Awwissu 2014. Jidher pależi ukoll li l-komunikazzjoni li ntbagħtet mill-BRO kienet indirizzata lir-Rikorrent "Grazio (Horace) Zerafa" fil-vesti tiegħu ta' "*Manager tas-sit*" u mibgħuta fl-indirizz residenzjali tiegħu fil-Kalkara. Ma ġewx eżebiti in atti komunikazzjonijiet mill-BRO indirizzati lill-Intimat bħala l-Perit allegatament responsabbli mill-proġett.

Illi fl-affidavit tiegħu, Damien Abela, eks-impjegat tal-Intimat, jispjega li huwa kien aċċeda fil-fond in kwistjoni Kalkara Heights, Flat 3, Triq il-Ġenista, Il-Kalkara nhar it-22 ta' Awwissu 2014 u dan sabiex jiehu l-qisien neċessarji biex issir applikazzjoni "*minor amendments to permission*". Jispjega li dakinhar li aċċeda fil-fond, kif ankè evidenti mir-ritratti annessi mal-istess affidavit, ix-xogħol ta' demolizzjoni u kostruzzjoni kien "*already being carried out*". In kontro-eżami waqt is-seduta tal-25 ta' Ġunju 2019, ikkonferma li meta mar fuq il-fond "kienu diġà saru xi affarijiet, it-taraġ kien waqa diġà, *repartitioning* u xi xogħol ieħor".

¹ Dejjem jekk attwalment kien hemm obbligu li tiġi sottomessa din id-dokumentazzjoni, għax l-Intimat isostni sussidjarjament fir-Risposta tiegħu li l-impożizzjoni tal-multa mill-BRO kienet legalment diskutibbli u li kieku ried, it-Rikorrent kellu bazi legali soda biex jikkontestaha.



MALTA

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Intimat jishaq illi kien matul ix-xahar ta' Awwissu 2014 li huwa kien gie kkuntattjat mir-Rikorrenti tramite ċertu Melchior Frendo li kien konnoxxenza komuni kemm tar-Rikorrent kif ukoll tal-Intimat. In kontro-eżami, dan Melchior Frendo xehed li Damian Abela kien aċċeda fil-fond tar-Rikorrent bejn Awwissu u Diċembru 2014.

Illi mill-provi jirrizulta li r-Rikorrent xtara l-fond in kwistjoni fl-20 ta' Ġunju 2014 in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna u huwa allura prezunt li x-xoghlijiet ta' alterazzjoni bdew wara din id-data.

Illi fl-atti hemm eżebita email mibgħuta mill-Intimat lir-Rikorrent fis-7 ta' Marzu 2014 iżda jidher li din l-email kienet tikkonċerna riċerki li għamel l-Intimat sabiex sab il-pjanti originali tal-fond in kwistjoni (redatti minn Perit iehor) u għaddihom lir-Rikorrent u mhux indikat li f'dak l-istadju, meta r-Rikorrent lanqas biss kien għadu xtara l-fond in kwistjoni, l-Intimat kien gie nkarigat li jippresta xi servizz professjonali relatat ma permessi għall-alterazzjonijiet.

Illi jekk wiehed għas-sahha tal-argument jiehu d-data tat-22 ta' Awwissu 2014, li hija d-data indikata fuq ir-Ritratti eżebiti mir-Rikorrent u jghodd tmien ġimghat qabel bhala punt ta' referenza kronologiku, jasal għad-data tas-27 ta' Ġunju 2014, li hija d-data massima sa meta d-dokumenti in kwitjoni kellhom jintbagħtu lill-BRO u cioè tmien ġimghat qabel beda x-xogħol – u sebat ijiem wara li r-Rikorrent xtara l-fond.

Illi mill-applikazzjoni li eventwalment giet sottomessa lill-MEPA mill-Intimat f'isem ir-Rikorrent, jirrizulta ċar li sad-data tat-28 ta' Awwissu 2018, il-Perit responsabbli kien għadu ċertu Perit Christian Spiteri, u aktar minn hekk, permezz ta' email datata 30 ta' Awwissu 2014, Damien Abela f'isem l-Intimat informa lir-Rikorrent li *"the minor amendments for the changes at Kalkara is submitted to MEPA. Can you come to office to sign application form since you are not the original owner of the block"*.

Illi l-verżjonijiet rispettivi tal-Partijiet f'din il-vertenza huwa dijametrikament opposti għal xulxin. Il-Qrati tagħna jghallmu li "il-konflitti ta' provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg versjonijiet fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza għandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti għall-konvinciment tal-gudikant" (*Farrugia vs Farrugia*, Prim' Awla tal-Qorti Civili, 24 ta' Novembru 1966, Vol XXXVI, P.I, p.319). Fis-sentenza fl-ismijiet *Adam Bugeja vs Charles Falzon et*, (Prim' Awla tal-Qorti Civili, 23 ta' Ottubru 2013), il-Qorti tghid li "fil-kamp civili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-



ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet.”

Illi effettivament, minn ezami akkurat tal-provi prodotti (u ommessi) mill-Partijiet, it-Tribunal mhux konvint li qatt kienu inghataw xi struzzjonijiet partikolari mir-Rikorrent lill-Intimat qabel il-punt li giet preparata u sottomessa l-applikazzjoni ghal *minor amendments to permission* f' Awwissu 2022. Johrog ukoll car mill-provi li sa dak il-punt, ix-xoghol ta' alterazzjonijiet fil-fond in kwistjoni kien tista' tghid lest u li jekk kien hemm xi obbligu ta' sottomissjoni ta' dokumenti lill-BRO, dan kellu jsir tmien gimghat qabel jibda' x-xoghol. Fuq bazi ta' probabilitajiet, jidher li r-raguni ghalfejn ir-Rikorrent wehel multa mill-BRO kienet li huwa beda x-xoghol minghajr ma segwa l-formalitajiet regulatorji li kien hemm bzonn, u sahsitra qabel ma kien ghad ghandu f'idejh il-permess rekwiżit mill-MEPA. Mill-lat uman, wiehed forsi jifhem li r-Rikorrent kien herqan biex jibda x-xoghol appena xtara l-fond tieghu, izda dan ma jassolvihx milli jimxi mal-ligi u allura, huwa ghandu jgorr il-konsegwenzi ta' dan in-nuqqas tieghu.

Decide:

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet spjegati, u fic-cirkostanzi tal-każ, wara li ra l-Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta' Malta, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din it-Talba billi jichadha.

Spejjez ta' dawn il-proceduri ikunu a karigu tar-Rikorrent.



Avv. Mattia Felice
Arbitru