TRIBUNAL GHAL TALBIET TAL-KONSUMATUR

CONSUMER CLAIMS TRIBUNAL

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-Avviż tat-Talba ppreżentat 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 jippreżenta Risposta fi żmien 18-il jum;

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

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda li ingħatat bil-ġurament quddiem it-Tribunal kif diversament presedut;

Ra d-dokumenti eżebiti in atti;

Ra l-awtorizzazzjoni tal-Partijiet sabiex jgħaddi għas-sentenza skont il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Settembru 2021.

Ikkonsidra:

Illi l-ilment tar-Rikorrent effettivament jiċċentra dwar il-fatt li huwa ġie mmultat is-somma ta' **mitejn u ħamsin Euro (€250)** mill-Building Regulation Office ("BRO") għaliex allegatament ma sottomettiex id-dokumentazzjoni illi kienet meħtieġa illi tiġi ppreżentata lil dak l-uffiċċju skont l-Avviż Legali 72 ta' l-2013 (Regolamenti tal-2013 dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Proprjetà ta' Terzi Persuni) meta huwa għamel xogħol ta' alterazzjonijiet fil-fond tiegħu Kalkara Heights, Flat 3, Triq il-Ġenista, Il-Kalkara. Skont ir-Rikorrent, in-nuqqas li tiġi sottomessa din id-dokumentazzjoni huwa attribwibbli lill-Intimat u jtenni li bħala l-Perit tiegħu, ir-responsabbilità li tiġi

debitament sottomessa din id-dokumetazzjoni 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-dokumentazzjoni[1], u ċioè 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 tabilħaqq, **id-dokumenti suppost ġew mgħoddija 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, joħroġ 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 jieħu 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 tiġu 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 bażi legali soda biex jikkontestaha.

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Intimat jisħaq illi kien matul ix-xahar ta' Awwissu 2014 li huwa kien ġie kkuntattjat mir-Rikorrenti tramite ċertu Melchior Frendo li kien konoxxenza 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 jirriżulta 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 preżunt li x-xogħlijiet 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 oriġinali tal-fond in kwistjoni (redatti minn Perit ieħor) 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 ġie nkarigat li jippresta xi servizz professjonali relatat ma permessi għall-alterazzjonijiet.

Illi jekk wieħed għas-saħħa tal-argument jieħu d-data tat-22 ta' Awwissu 2014, li hija d-data indikata fuq ir-Ritratti ezebiti mir-Rikorrent u jgħodd tmien ġimgħat qabel bħala punt ta' referenza kronoloġiku, jasal għad-data tas-27 ta' Gunju 2014, li hija d-data massima sa meta d-dokumenti in kwitjoni kellhom jintbagħtu lill-BRO u ċioè tmien ġimgħat qabel beda x-xogħol – u sebat ijiem wara li r-Rikorrent xtara l-fond.

Illi mill-applikazzjoni li eventwalment ġiet sottomessa lill-MEPA mill-Intimat f'isem ir-Rikorrent, jirriżulta 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 jgħallmu li "il-konflitti ta' provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg versjonijiet fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-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 Ċivili, 23 ta' Ottubru 2013), il-Qorti tghid li "fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi , il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-

TRIBUNAL GHAL TALBIET TAL-KONSUMATUR

CONSUMER CLAIMS TRIBUNAL

MALTA

ispjegazzjonijet 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 eżami akkurat tal-provi prodotti (u ommessi) mill-Partijiet, it-Tribunal mhux konvint li qatt kienu ingħataw xi struzzjonijiet partikolari mir-Rikorrent lill-Intimat qabel il-punt li ġiet preparata u sottomessa l-applikazzjoni għal *minor amendments to permission* f'Awwissu 2022. Joħroġ ukoll ċar mill-provi li sa dak il-punt, ix-xogħol ta' alterazzjonijiet fil-fond in kwistjoni kien tista' tgħid lest u li jekk kien hemm xi obbligu ta' sottomissjoni ta' dokumenti lill-BRO, dan kellu jsir tmien ġimgħat qabel jibda' x-xogħol. Fuq bażi ta' probabilitajiet, jidher li r-raġuni għalfejn ir-Rikorrent weħel multa mill-BRO kienet li huwa beda x-xogħol mingħajr ma segwa l-formalitajiet regolatorji li kien hemm bżonn, u saħansitra qabel ma kien għad għandu f'idejh il-permess rekwiżit mill-MEPA. Mill-lat uman, wieħed forsi jifhem li r-Rikorrent kien ħerqan biex jibda x-xogħol appena xtara l-fond tiegħu, iżda dan ma jassolvihx milli jimxi mal-liġi u allura, huwa għandu jġorr il-konsegwenzi ta' dan in-nuqqas tiegħu.

Decide:

Għaldaqstant, għar-raġunijiet spjegati, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ, wara li ra l-Kapitolu 378 tal-Liġijiet ta' Malta, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din it-Talba billi jiċħadha.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri ikunu a karigu tar-Rikorrent.

Avv. Mattia Felice
Arbitru