IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur
AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE

Seduta tat-Tlieta, 16 ta' Frar 2021

Talba Numru 393/2019SFJ

Michael Schembri (295477M)

vs.

Marc von Brockdorff (539886M) u Daniela von Brockdorff (87888M)

It-Tribunal:

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fit-23 ta' Diċembru 2019 li permezz tiegħu l-attur talab:

"*Prevja kull dikjarazzjoni opportuna, jgħidu l-konvenuti jew min minnhom għaliex dan it-Tribunal m'għandux jordna li huma jħallsu d-danni kif likwidati mill-Perit Duncan Polidano jew somma oħra verjuri fil-proprjetà tal-attur Blk D, Flt 4, Portico Mansions, St Paul Street, Naxxar, fl-ammont ta' €3,540 (jew somma verjuri).*

Bl-ispejjeż, inkluż il-mandat ta' sekwestru, u bl-imgħax kontra l-konvenuti nġunti għas-subizzjoni."

Ra l-verbal tal-15 ta' Ġunju 2020 fejn ġie ddikjarat li ġiet ippreżentata nota konġuntiva tal-partijiet li kien jindika li hemm il-possibilità għal ftehim bonarju u li fin-nuqqas ta' ftehim, il-konvenuti kellhom jippreżentaw Risposta sal-14 ta' Awwissu 2020.

Ra r-Risposta ippreżentata fil-31 ta' Awwissu 2020 (bil-visto tal-avukat tal-attur) li fiha ġie eċċepit:

"*1. L-esponenti qegħdin jirrespinġu l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet kollha kontrihom bħala kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta matul is-smigħ u t-trattazzjoni tat-talba;*

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, ebda ammont m'hu mistħoqq u inoltre, l-ammont reklamat mhux dovut;

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż."

Sema' x-xhieda kollha, qara d-dokumentazzjoni kollha ppreżentata, sema' t-trattazzjoni finali li saret tul is-seduta tat-12 ta' Jannar 2021 u ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-16 ta' Frar 2021.

Provi ippreżentati

Il-provi tal-attur jikkonsistu fl-affidavit tiegħu kif ukoll tlett rapporti tal-Perit Duncan Polidano.

L-attur spjega fl-affidavit tiegħu li huwa kien xtara l-appartament fis-16 ta' Diċembru 2010 u hekk kif l-appartament sar abitabbli, il-konvenut Marc von Brockdorff akkwista l-fond sovrastanti, jiġifieri l-*penthouse*. Wara li rrakkonta diversi ħsarat li jgħid li saru matul is-snin, irrefera għad-dħul tal-ilma fix-xitwa tal-2019 (fol. 20). Huwa qal li talab lill-perit jagħmel stima tax-xogħlijiet u li l-istima ġiet ikkwantifikata fi tlett elef u ħames mija u erbgħin Ewro (€3,540).

It-Tribunal ra r-rapport tal-Perit Duncan Polidano (fol. 21 sa 26) datat 5 ta' Lulju 2015 u ra li dan ir-rapport ma kkwantifikax l-allegati danni. Hemm ukoll *Condition Report* datat Mejju 2019 (fol. 27 sa 35) redatt mill-istess perit li wkoll ma jikkwantifikax l-allegati danni. Finalment, hemm *Condition Report* ieħor datat Diċembru 2019 (fol. 36 sa 44) li fih, il-Perit Polidano jikteb "*I estimate that the costs to carry out the remedial works amount to circa EUR3,000 + VAT*".

Fit-tielet rapport tiegħu, jiġifieri ta' Diċembru 2019, Polidano jikkonstata (fol. 37) li l-ħsara fil-*living room* tal-attur kienet riżultat ta' dħul tal-ilma mit-*terrace flooring* tat-terrazzin sovrastanti. Huwa żied jgħid li ma kienx possibbli li huwa jispezzjona l-*penthouse* iżda rrefera għal spezzjoni li saret fl-2015 meta kien ġie nnutat li t-terrazzin kellu *compacted screed layer* li fuqha kien hemm madum *gres*. Huwa spjega li kien evidenti li l-ilma kien dieħel mill-*joints* bejn il-madumiet u jinżel ġos-saff tal-i*screed* fejn imbagħad jinħoloq ambjent ta' umdità li jirriżulta f'perkolazzjoni ta' ilma fil-partijiet vojta tal-blokka tal-konkos ta' taħt u b'hekk jitfaċċaw it-tbajja. Huwa rrakkommanda li jitneħħa t-*tiling* fit-terrazzin jitneħħa sabiex wieħed jara l-kundizzjoni tal-materjal li hemm taħtu. Huwa issuġġerixxa li jitneħħa anki l-i*screed* sabiex il-blokka tal-konkos tilħaq tinxef fix-xhur tas-sajf Malti. Huwa qal ukoll li skont il-kundizzjoni tiegħu, l-i*screed* kellu jitħalla jinxef jew jinbidel kompletament. Kellu jsir anki *waterproofing* permezz ta' *membrane*. Ikkonkluda billi qal li x-xogħol kellu jsir mill-aktar fis sabiex ma jidħolx aktar ilma billi jekk il-konkos ikun espost wisq għall-ilma, dan jibda jsofri minn *spalling*.

Ġew ippreżentati diversi ritratti li juru ħsarat f'partijiet varji tal-appartament tal-attur.

Fis-26 ta' Ottubru 2020 il-konvenuti ppreżentaw l-affidavits tagħhom kif ukoll dak tal-Perit Patricia Ann Risiott.

Marc von Brockdorff qal matul is-snin, hu u martu għamlu diversi affarijiet sabiex jippruvaw jirrimedjaw is-sitwazzjoni. Huwa qal li f'Novembru 2018 kien sar xi xogħol u permezz ta' *WhatsApp message*, l-attur kien ikkonfermalhom li ma kienx hemm aktar dħul tal-ilma fl-appartament tiegħu. Żied jgħid li mbagħad huwa kkuntattjahom fis-sajf tal-2019 meta semmielhom xi problemi n-naħa ta' quddiem (jiġifieri l-*living room*) tal-appartament tiegħu. Von Brockdorff ippreċiża li l-*Condition Report* ta' Diċembru 2019 qatt ma ntbagħatilhom. Rawh għall-ewwel darba meta ġew innotifikati b'ittra uffiċjali (*ai termini* tal-Art. 166A tal-

Kap. 12). Ix-xhud qal li għalkemm hu u martu ma kinux raw ir-rapport tal-perit ta' Diċembru 2019, l-attur kien infurmahom verbalment li l-perit tiegħu kien irrakkommanda "*complete removal of tiles and the laying of a concrete screed and liquid membrane.*" Von Brockdorff kompla jgħid li hu u martu bdew jieħdu ħsieb li x-xogħol isir għax riedu li l-kwistjoni tingħalaq mill-aktar fis. Fil-frattemp, kienu wżaw temporanjament *water sealant* u *roof compound* fuq ir-rakkomandazzjoni ta' esperti. Qal li huma xtaqu jagħmlu x-xogħol minnufih iżda l-affarijiet ħadu ż-żmien. Il-kuntratturi li kellmu kienu qalulhom li ma kinux disponibbli qabel il-bidu tax-xitwa. Kien hemm obbligu legali li l-konvenuti jħallsu żewġ gwardjani lokali sabiex ikunu preżenti meta jkun hemm *crane*, *lifter* u trakk. Mid-dehra, ma kienx possibbli li l-gwardjani jiġu bbukkjati minn ġurnata għal oħra iżda l-prenotazzjoni kellha ssir ġimgħat sħaħ bil-quddiem. Għalhekk, jekk wieħed jitlef is-*slot* tiegħu, kien ikollu bżonn jistenna madwar xahar sħiħ. Ix-xogħol seta jsir fil-bidu tax-xitwa iżda kellu bilfors isir fuq medda ta' tlett ijiem u x-xogħol kollu kellu jkun ikkanċellat kemm-il darba tkun prevista x-xita f'xi waħda minn dawk il-ġranet. Kien għalhekk biss li l-konvenuti kellhom iwettqu xogħlijiet temporanji. Von Brockdorff qal li hu u martu żammew lill-attur infurmat bl-intoppi.

Ix-xhud qal li fil-frattemp, hu u martu kienu sabu bejgħ għall-*penthouse* tagħhom iżda kienu inserixxew klawsola fil-konvenju li tobbligahom bħala vendituri sabiex jagħmlu t-terrazzini mill-ġdid u x-xogħol ikun iċċertifikat minn perit. Qal li l-attur kien ġie nfurmat b'dan. Ix-xhud qal li din il-kawża kienet l-ewwel darba li kien qiegħed jisma biċ-ċifra msemmija fl-Avviż tat-Talba.

Qal ukoll li mill-ftuħ tal-kawża 'l quddiem, saru xogħlijiet li jirriflettu r-rakkomandazzjonijiet tal-Perit Polidano fir-rapport tiegħu ta' Diċembru 2019, liema xogħlijiet saru taħt is-superviżjoni tal-Perit Grech b'għaxar snin garanzija fuq l-istess xogħol. Qal li taħt is-superviżjoni tal-perit imqabbad minnhom, kienu diġa saru xogħlijiet rimedjali li jikkonformaw mar-rakkomandazzjonijiet fil-*Condition Report* ta' Diċembru 2019. Qal li ma kien fadal ebda xogħol xi jsir u li s-somma mitluba mill-attur ma tistax tkun dovuta jekk ix-xogħlijiet li din is-somma tkun tkopri jkunu diġà saru.

Von Brockdorff qal li hu u martu offrew li jħallsu għal tiswijiet, jekk bżonnjużi, fl-appartament tal-attur, u talbuh stima. Dik kienet l-ewwel darba li ġiet diskussa stima. Fil-fatt il-perit tal-konvenuti spezzjonat l-appartament tal-atturi. Qal li f'Ġunju 2020, sitt xhur wara li nfetħet din il-kawża, l-attur iddeċieda li jqabbad kuntrattur sabiex jara l-post tiegħu u jagħtih stima. Din l-istima (fol. 65) tammonta għal €2,900.00.

Von Brockdorff hawn silet distinzjoni bejn l-istima li tinsab a fol. 65, li hija stima sabiex jissewwew il-ħsarat fl-appartament tal-attur, u l-ammont mitlub mill-attur, li huwa bbażat fuq ir-rapport tal-Perit Polidano, huwa dwar xogħlijiet li kellhom isiru fit-terrazzin tal-fond sovrastanti. Ix-xhud għalaq billi qal li l-perit tagħhom kienet rat l-istima (dik a fol. 65) u kkonkludiet li kienet eċċessiva u kienet tinkludi tiswijiet fi bnadi oħrajn tal-appartament tal-attur li ma kinitx relatata mad-dħul tal-ilma.

Daniela von Brockdorff ikkonfermat l-affidavit ta' żewġha.

Il-Perit Patricia-Ann Risiott qalet fl-affidavit tagħha li hija tat parir lill-konvenuti sabiex jinqala' l-madum fit-terrazzin fuq quddiem tal-proprjetà u sir kontrabejt bil-konkos skont is-sengħa u b'*liquid membrane*. Meta l-konvenuti xtraw il-fond tagħhom, il-*membrane* kien diġà midfun taħt il-madum u għalhekk ħadd ma seta' jkun jaf fiċ-ċert jekk ix-xogħol sarx sewwa. Abbażi ta' din u abbażi tat-tiswijiet li kienu diġà saru fuq il-bejt, ġie deċiż li x-xogħol isir sew darba għal dejjem. Hija qalet li x-xogħlijiet fit-terrazzini tlestew u hija ħejjiet rapport f'Mejju 2020. Fl-20 ta' Mejju 2020 hija spezzjonat l-appartament tal-attur flimkien mal-perit tal-attur u kkonkludiet li l-attur ġarrab ħsarat u kellu:

- Jbiddel xi *gypsum boards* fil-*living room*;
- Jiċċekkja s-saqaf tal-konkos u jekk ix-xibka tal-ħadid tkun esposta tiġi ttrattata bi prodott xieraq;
- Jiżbogħ is-saqaf kollu tal-*living room*; u

- Jiżbogħ il-ħajt li jmiss mal-faċċata fuq wara.

Il-Perit Risiott ħadmet stima ta' €974.68 (*VAT* eskluż).

In kontro-eżami, Risiott spjegat li ħarġet bl-istima abbażi ta' rati minn proġetti oħrajn, ċioe *standard rates* li dejjem jiġu applikati minn proġett għal ieħor. Qalet ukoll li ħadet *average* tar-rati minn tlett kuntratturi. Dwar ix-xibka esposta fil-kamra tas-sodda tal-attur, il-perit qalet li dak ma kienx minħabba dħul tal-ilma iżda riżultat ta' kostruzzjoni li ma saritx kif suppost. Qalet li meta jkun hemm xibka ġo saqaf suppost ikum hemm mill-inqas pulzier konkos li jissejjaħ *concrete cover*. Dan ma kienx hemm.

In kontro-eżami, l-attur xehed li verbalment, xi darba matul is-sena 2019, huwa kien talab lill-konvenuti l-ammont mitlub f'din il-kawża.

In kontro-eżami, Marc von Brockdorff xehed li fl-2010, hu kien għamel xi tibdiliet fil-faċċata u qala' l-madum fit-terrazzin tiegħu u mbagħad, mis-sena 2010 'il quddiem, l-attur beda jiġbidlu l-attenzjoni għad-dħul tal-ilma. Ix-xhud spjega li l-episodji tal-2010 kienu minħabba li x-xogħlijiet kienu għadhom għaddejjin. Qal li sakemm kienu qed isiru x-xogħlijiet tal-2020, l-attur ma talbu ebda kumpens. Żied jgħid li huwa kien jagħmel xogħlijiet rimedjali iżda l-problema kull darba kienet terġa' titfaċċa. L-attur kien jikkomunika max-xhud dwar dan permezz tal-*WhatsApp*. Ix-xhud aċċetta li x-xogħlijiet fit-terrazzin kienu sovrastanti l-parti tal-appartament tal-attur fejn kien hemm id-dħul tal-ilma. Ix-xhud aċċetta wkoll li x-xogħlijiet kienu l-kawża tad-dħul tal-ilma.

In ri-eżami, Marc von Brockdorff qal li għax-xogħlijiet li kellhom isiru fl-appartament tal-attur, huwa rċieva stima f'Ġunju 2020, jiġifieri wara li nfetħet din il-kawża.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Billi ssemmew ħafna ċifri f'din il-kawża, huwa utli li ssir rikapitulazzjoni. L-Avviż tat-Talba jirreferi għal kwantifikazzjoni li saret mill-Perit Duncan Polidano. Fil-*Condition Report* datat Diċembru 2019 (fol. 36 sa 44), il-Perit Polidano jikteb "*I estimate that the costs to carry out the remedial works amount to circa EUR3,000 + VAT*". It-Tribunal qiegħed jifhem li l-ammont ta' €3,540 huwa l-ammont ta' €3,000 miżjud bi tmintax fil-mija rappreżentanti taxxa fuq il-valur miżjud.

Ir-rapport tal-Perit Polidano (fol. 37) isemmi fit-tieni paragrafu l-ħsarat fl-appartament tal-attur. Aktar tard, jiddeskrivi x'hemm fit-terrazzin sovrastanti u jgħid b'ċertu dettal kif għandhom isiru x-xogħlijiet rimedjali. Allura, meta l-Perit jgħid "*circa EUR3,000 + VAT*", huwa qiegħed jirreferi għax-xogħlijiet li jridu jsiru fil-*penthouse* tal-konvenuti u mhux għal kemm irid jonfoq l-attur biex isewwi l-ħsarat fl-appartament tiegħu.

Kieku dan l-ammont jirreferi għat-tiswijiet li għandhom isiru fl-appartament tal-attur, l-attur stess ma kienx ikollu bżonn joqgħod iġib l-istima li tinsab a fol. 65 li permezz tagħha, Pietro Campanelli qal li t-tiswijiet fl-appartament tal-attur kienu ser jiswewh €2,900.

Is-setgħa tal-attur hija biss li jagħmel xogħlijiet fl-appartament tiegħu u għalhekk, huwa jista' jitlob biss riżarċiment ta' flus li jintefqu sabiex isiru t-tiswijiet fl-appartament tiegħu. Ma jistax jitlob flus li għandhom jintużaw sabiex isiru tiswijiet fil-proprjetà ta' ħaddieħor, anki jekk id-difetti fil-proprjetà ta' ħaddieħor qegħdin jikkawżawlu l-ħsara.

Minkejja dan, huwa evidenti li l-konvenuti kemm-il darba wrew li jaċċettaw ir-responsabilità u offrew li jagħmlu tajjeb għall-ħsarat fl-appartament tal-attur.

Fid-dawl tal-osservazzjonijiet hawn magħmula, it-Tribunal josserva li l-ammont mitlub fl-Avviż tat-Talba m'għadux strettament applikabbli billi dak l-ammont jirreferi għal xogħlijiet li fl-aħħar mill-aħħar l-attur m'għandux kontroll dirett fuqhom. It-Tribunal jikkonsidra wkoll li diversi drabi (kif jirriżulta mill-affidavit tal-attur), l-attur bata l-ispejjeż tiegħu stess sabiex isiru t-tiswijiet fl-appartament tiegħu. Min-naħa l-oħra, il-konvenuti ma wrewx irwieħhom nies diffiċli u jidher li għamlu ħilithom biex jirranġaw it-terrazzin tagħhom sabiex ma jidħolx ilma fil-fond tal-attur.

Dwar l-ammont dovut lill-attur, filwaqt li l-Perit Risiott tat stima ta' €974.68, Campanelli pprovdielu stima ta' €2,900. Jekk wieħed jikkonsidra sewwa l-*itemisation* (fl-istima u fix-xhieda tal-Perit Risiott), dawn qalu li kellhom isiru eżattament l-istess affarijiet. Biss, Risiott pprovdiet ammonti pjuttost baxxi. It-Tribunal ma jistax jifhem kif il-perit irnexxielha ssib kuntratturi li kienu lesti jagħmlu dak ix-xogħol kollu għal bejn wieħed u ieħor €974.68.

It-Tribunal isib għalhekk ferm aktar realistika l-istima a fol. 65 iżda ovvjament irid jinstab bilanċ.

Għalhekk, *ex aequo et bono*, it-Tribunal ser jillikwida s-somma ta' elfejn Ewro (€2,000.00) u jordna li din is-somma titħallas mill-konvenuti lill-attur.

<u>Deċide</u>

Għaldaqstant, wara li qara l-atti tal-kawża, sema' ix-xhieda u ra d-dokumentazzjoni kollha, it-Tribunal jiddeċiedi billi jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, jilqa' t-talba tal-attur limitatament għal elfejn Ewro (€2,000) u jordna li l-konvenuti jħallsu din is-somma lill-attur.

It-Tribunal jordna li l-imgħaxijiet jibdew jiddekorru mid-data tal-ftuħ tal-kawża b'rata mhux ogħla mir-rata massima permessa skont il-liġi.

Billi m'hemmx provi ta' mandat ta' sekwestru, it-Tribunal jiċħad il-parti tal-Avviż tat-Talba li fih intalbu l-ispejjeż tal-istess.

Finalment t -Tribunal jordna li l-ispejjeż tal-kawża jithallsu mill-konvenuti.

AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE
B.A., L.P., Mag. Iur. (Int. Law), LL.D.
Ġudikatur