MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2006

Talba Numru. 2343/2004

Josephine Sammut (ID 3879656 M), Rachel Micallef(93594M), Damaris Cassar (406978 M) u Mario Cuschieri (253076 M), Victor (1001844 M) u Mary (051445M) konjugi Cassar

Vs

Reuben Magro (29272 M)

It-Tribunal

Ra l-avviz tal-atturi li bih wara li ippremettew illi lkoll huma proprjetarji tal-flats bin-numri 1,2,3 u 4 bl-isem ta' Xifer il-Wied Flats, Triq it-Tenud Xaghri, Mosta li gew mibjugha lilhom mill-konvenut li huwa l-proprjetarju tal-bejt sovrastanti l-istess flats, issottomettew illi f'dawn l-ahhar xhur huma ndunaw li kien qed jidhol ammont konsiderevoli ta' ilma fis-saqaf ta' taht il-bejt, proprjeta' tal-konvenut tant illi dan is-saqaf gratlu hsara konsiderevoli.

L-atturi jissottomettu inoltre illi sabiex din il-hsara fil-bejt setghet titranga, kien hemm bzonn li jsiru xogholijiet ta' *membrane* kif certifikat minn perit kompetenti, liema xogholijiet, flimkien mal-ispejjes tal-perit ammontaw ghas-somma ta' tmien mija u disa' u sittin lira Maltin u sittin centezmu (Lm869.60c).

L-atturi isostnu illi dan l-ammont huwa ir-responsabbilta tal-konvenut li ghalkemm gie interpellat diversi drabi baqa' inadempjenti.

L-atturi ghalhekk talbu lil dan it-Tribunal jiddikjara l-konvenut unikament responsabbli ghad-danni li huma sofrew konsegwenza tal-hsara fil-bejt tal-flats bl-isem Xifer l-Wied, Triq it-Tenud Xaghri, Mosta u tikkundannah ihallashom is-somma ta ' tmien mija u disa' u sittin lira Maltin u sittin centezmu (Lm869.60c), danni sofferti mill-atturi.

Ra r-risposta tal-konvenut li jghid li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta minhabba li kif jirrizulta mid-dokumenti RM1 sa' RM4, esebiti, l-ispejjes kollha involuti fil-manutenzjoni u riparazzjoni tal-bejt ghandhom jinqassmu bejn l-istess atturi.

Illi kull wiehed mill-atturi inghata d-dritt ta' uzu ta' parti diviza tal-bejt, liema dritt igib mieghu l-obbligu legali u jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet u manutenzjonijiet necessarji fuq l-istess porzjoni diviza.

Illi l-istess atturi kienu kuntrattwalment obbligati li ma jhallux ilma jiskula fill-fond sottopost u f'tali kaz li jagmlu tajjeb ghal kull hsara hekk rizultanti.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kawza ghall-hsarat allegati mhix attribwibbli ghal xi nuqqas tal-eccipjent, izda unikament ghan-nuqqas ta' manutenzjoni u riparazzjoni ordinarja fil-bejt mill-istess atturi.

Illi minghajr pregudizzju t-talba attrici hija f'kull kaz eccessiva.

Ra d-dokumenti esebiti

Ra x-xhieda ta' Victor Formosa li jistqarr li fil-bejt beda jidhol l-ilma. Taht il-bejt hemm flats 3 u 4. Ilkoll kitbu lil-konvenut u dan tal-ahhar injorahom. Imbaghad bghatulu ittra registrata. Ighid li inkarigaw lil-perit Richard Aquilina, li sab li kien hemm problemi strutturali fil-bejt. Il-faccata ma kelliex problemi strutturali u fil-fatt hallsu l-ispejjes huma.

Ra x-xhieda ta' Rachel Micallef, sid tal-fond numru 3 li tispjega illi qabel ma xtrat il-post kienet qabdet il-perit Richard Aquilina li kien qalilha biex tkellem lil-konvenut biex jaghmel *membrane* fuq il-bejt ghaliex ma kienx kif suppost. Kienet tkellmet mal-konvenut li qalilha li kien ser jaghmel xi haga izda baqa' m'ghamel xejn.

Ix-xhud tghid li kien hemm xi *cracks* fuq il-bejt u kienet zebghatu bis-*cement*. Tghid ukoll li kien immoffa s-saqaf minhabba l-ilma li kien dahal u l-perit kien ha r-*reading* tal-umdita', izda meta saret l-*membrane* l-umdita' waqfet.

Ra x-xhieda ta' Damaris Cassar, sid tal-proprjetarju tal-fond numru 4 li jghid li apparti milli ikkonferma dak li qalu x-xhieda l-ohra, jispjega illi kien tkellem mal-konvenut sabiex dan jigi jara l-kamra tal-bejt, izda qatt ma gie. Jikkonferma ukoll illi wara li saret l-*membrane* ma baqax jidhol ilma.

Ra x-xhieda tal-Perit Richard Aquilina li fir-rapport tieghu tat-28 ta' Novembru, 2003 kkonstata li ***"l-kontrabejt ghandu ammont kbir ta' qsim mifrux mieghu kollu u li f'xi bnadi dan m'ghandux zgoxxatura fejn imiss mal-opramorta.***

Il-minkeb tal-katusa tal-ilma tax-xita ghandu qabda zghira hafna. Dan inqata' minn mal-kontrabejt u l-ilma qieghed icarcar mal-hajt. "

L-istess perit jikkonferma illi fl-appartamenti 3 u 4 kien hemm l-umdita' fil-post u ghalhekk kien ghaqli li kieku jsir

saff impermejabbli fuq il-kontrabejt u f'partijiet ohra kien hemm bzonn ta' xoghol ta' tikhil sabiex il-qsim fil-hajt jimtela'.

Il-perit jsostni li l-kontrabejt bhala regola generali jinqasam dejjem, anki jekk dduru regolarment. Fil-kaz in kwistjoni l-bejt kellu bzonn xi *membrane* jew fuq jew taht.

Ra x-xhieda tal-konvenut li spjega li huwa kien is-sid tal-bejt tal-fondi li gew mibjugha, fl-indirizz suespost. jghid li meta biegh l-appartamenti, l-proprjetarji kellhom l-obbligu ta' manutenzjoni tal-istess bejt dan kif jirrizulta mill-kuntratti ta' bejgh rispettivament.

Il-konvenut jispjega illi hu ma kellux l-obbligu li jlesti l-bejt bil-mebrane mal-bejgh. Li kien ghamel, meta tlesta l-bini, kien li l-bejt kien mahlub kif isir normalment bl-ilma u siment.

Il-konvenut jispjega ukoll illi meta biegh l-appartamenti ma kienx qed jidhol ilma mill-bejt u wara li kienu infurmawh il-proprjetarji b'dan hu kien rega' ghamel manutenzjoni fil-bejt kif isir normalment, pero' wara li rcieva rapport minghand il-perit, hass li ma kellux x' jaqsam izjed ma din il-manutenzjoni la darba kien hemm propjetarji godda fil-blokk ta' appartamenti.

<u>Ikkunsidra</u>

Mix-xhieda jirrizulta li l-konvenut zamm l-arja tal-bejt li tahtu jinstabu l-proprjetajiet li biegh. F'kull kuntratt gie miftiehem li kwalsiasi manutenzjoni jew riparazzjonjiet tal-fondi in kwistjoni kellhom jsiru bejn l-proprjetarji kollha.

Il-qofol tal-kwistjoni hija jekk l-konvenut kellux obbligu li jaghmel *membrane*, jew ahjar *waterproofing* fuq il-bejt u dan s'intendi qabel ma biegh?

Il-Perit Richard Aquilina, jispjega fix-xhieda tieghu, illi l-kontrabejt ftit jew wisq dejjem jinqasam u ghandu bzonn ta' manutenzjoni annwali.

Minn imkien ma jirrizulta li venditur ghandu obbligu li jbiegh bejt bil-*waterproofing* approprjat, kif del resto jipprecisa, l-istess konvenut. Jidher illi hu ahjar jekk dan isir regolarment u dan in vista tal-fatt li kontrrabejt jhobb, di natura jinqasam, u dan minhabba li dejjem ser ikun espost ghax-xemx qawwija jew ix-xita.

In vista tal-problemi tal-ilma li dahal, kien opportun, skond il-perit, li jsir il-*"membrane*."

Jibqa' l-fatt, pero', li la darba il-bini stess ma jimponix it-tqeghid ta' *membrane*, minn naha tal-konvenut, l-proprjetarji ma jistghux jippretendu li jordnaw dan ix-xoghol u jgieghlu lill-konvenut ihallas tieghu, meta l-istess kuntratt ta' bejgh jirrikjedi minnhom l-obbligu li jiehdu hsieb ir-riparazzjonijiet u l-manutenzjoni tal-istess bejt. Di piu;', meta nxtraw il-postijiet kienu jafu f'liema stat kienu qed jinxtraw, setghu jikkonstataw li ma kien hemm membrane u sadattant ipprocedew bl-akkwist..

Ghaldaqstant, it-Tribunal jichad t-talbiet attrici, filwaqt li jakkolji l-eccezzjonijiet tal-konvenut. Bl-ispejjes ghall-atturi.

< Sentenza Finali >

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