MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2007

Talba Numru. 1371/2005

Maria Baldacchino

vs

Carmel Frendo Cumbo

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba attrici ghall-kundanna tal-konvenut ghall-hlas ta' tmien mitt Lira Maltin (LM 800.00) hsarat kkawzati recentement fil-fond tal-attrici wara xi xoghlijiet li ghamel il-konvenut fil-fond tieghu. Illi l-attrici tghix bieb ma bieb mall-konvenut.

Illi apparti il-hsarat ammontanti fi tmien mitt Lira Maltin (LM 800.00) hemm tlieta u ghoxrin Lira Maltin (LM23.60) spejjez tal-perit.

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett jitlob illi l-konvenut ghandu jigi kkundannat li jhallas l-ammont ta' tmien mija u

tlieta u ghoxrin Lira Maltin (LM823.60) bl-ispejjez u bl-imghaxijiet u l-konevnuta ngunta in subizzjoni.

Ra r-risposta sollevata mill-konvenut illi l-ammont mitlub ma huwiex dovut stante li t-talbiet tal-attrici huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt.

It-Tribunal, fis-seduta tas-7 ta' Frar, 2006 b'digriet ordna l-korrezzjoni tal-okkju fis-sens illi l-isem tal-konvenut jinqara minflok Charles Cumbo jinqara Carmel Frendo Cumbo.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti fl-Atti tal-kawza:

Ra x-xhieda ta' Maria Baldacchino, Perit Godwin Aquilina, sema x-xhieda ta' John Spiteri, Perit Dennnis Camileri, Carmel Gatt u Emanuel Grima:

Ra n-Nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici:

Din il-kawza tittratta dwar danni sofferti mill-attrici ghal hsarat allegatament ikkawzati mill-konvenut.

Illi skond ix-xhieda tal-attrici Maria Baldacchino hija tghid illi l-hsarat kienu saru, izda meta xehed il-bennej, hu xehed illi hu kien ta stima izda ix-xoghlijiet huwa ma kienx ghamilhom. Fix-xhieda taghha hija tghid illi il-hsarat kienu jikkonsistu f'konsenturi. Il-Hsarat l-ohra ghalkemm imsemmija mill-Perit imqabbad minnha ma semmithomx. Izda l-attrici qieghda tibbaza l-kawza fuq ir-rapport tal-hsarat maghmula mill-Perit taghha.

Ix-xhieda bl-affidavit tal-konvenut johrog car il-fatt illi hemm litigar kontinwu bejn il-partijiet li huma girien.

Fin-Nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici il-hsarat gew ibbazati fuq it-tibdil tad-direzzjoni tal-katusi tal-ilma li bhala konsegwenza dahal hafna ilma fil-fond tar-rikorrenti u kkawzaw hsarat skond certifikat tal-perit ex parte fl-ammont ghal cirka ta' tmien mitt Lira Maltin (LM 800.00).

Illi fil-fehma tat-Tribunal il-partijiet ma jaqblux kemm fil-mertu kif ukoll fil-kwantum.

Illi ix-xhieda tal-partijiet hija konfliggenti u sabiex it-Tribunal jasal ghal soluzzjoni gusta u ekwa ha jkollu joqghod fuq id-deposizzjonijet peritali u id-dokumenti kollha ezebiti fl-Atti tal-kawza. Illi jidher illi l-periti maqbuda miz-zewg partijiet ma kellhomx access fil-fond tal-parti opposta u fil-fehma tat-Tribunal kieku l-partijiet ftiehmu li jaghtu access lil-Periti rispettivi taghhom is-soluzzjoni kienet tiffacilita ruhha. Ghalhekk, it-Tribunal ha joqghod fuq ix-xhieda u dokumenti prezentati fl-Atti tal-Kawza.

Skond ix-xhieda tal-periti il-fond tal-attrici jinsab sovrastanti l-fond tal-konvenut. Illi skond il-Perit Godwin Aquilina, maqbud mill-attrici f'Novembru tal-2004 huwa jghid illi "fir-rapport tieghi ma kkonkludejtx illi d-difetti li sibt fil-fond tal-attrici kien rizultat tax-xoghol li kien sar fil-fond ta' isfel, u cioe' fil-fond tal-konvenut". Izda jghid ukoll illi "l-hsarat kienu hsarat godda u ma kienx sab l-istess difetti li kien ra fl-1995. Id-difetti ta' dak iz-zmien u cioe' id-difetti tal-1995 kienu gew irrangati".

Kif ga irrilleva t-Tribunal, il-Perit Aquilina ma kienx mar jispezzjona il-fond tal-konvenut sabiex jara jekk kienux saru xi alterazzjonijiet fil-fond tieghu.

Skond certifikat tal-Perit Aquilina tal-24 ta' Novembru, 2004 huwa nizzel il-hsarat li kien sab fil-fond tal-attrici wara li kien spezzjona l-istess fond. Huwa spjega kif wasal ghall-ammont sussegwentement mitlub mill-attrici f'din il-kawza. Il-Perit jghid illi l-ispejjez maghmula mill-attrici huma l-ispejjez mhallsa lill-Perit. Il-Bqija tal-ispejjez huma bbazati fuq stima moghtija mill-bennej maghmula fuq ir-rapport tal-Perit Aquilina.

F'din il-kawza it-Tribunal ha jkollu ghalhekk jikkonstata:

a) jekk il-hsarat fit-tromba tat-tarag fil-pjan terren fejn hemm diversi toqob fil-hajt divizorju kienux kawzati mill-konvenut;

b) jekk il-konsenturi fil-hajt divizorju tfaccaw kawza tal-konvenut;
c) jekk is-sinjali li l-hadid fis-saqaf tal-kamra tal-ikel hdejn il-loggia qieghed jifqa' il-kisi tieghu kawza tal-konvenut;
d) jekk is-sistema tal-katusi mibdula minn terzi taht l-istruzzjonijiet tal-konvenut kienux il-kawza ta' hsarat fil-fond tal-attrici; u
e) jekk il-ksur u taptit tal-madum gewx ikkawzati mill-konvenut.

Jidher mix-xhieda tal-Perit Dennis Camilleri, Perit tal-konvenut, jghid illi huwa ma kellux access fil-fond tal-proprjeta' tal-attrici, ghalhekk huwa ghamel rapport wara li spezzjona il-fond tal-konvenut fuq ir-rapport mahrug mill-Perit Aquilina. Il-Perit Camilleri jikkonferma t-toqob fit-tromba misjuba mill-Perit Aquilina, ra ukoll illi l-fond ta' fuq il-konvenut kien malandat u jidher ill ma kienx mantenut sew, b'konsegwenza lli certi hsarat gew kawzati minn nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond tal-attrici. Rigward il-konsenturi l-konvenut kien ga hallas ghal xi tiswijiet u jsostni lli huwa bhala Perit m'ghandu ebda prova lli ix-xoghlijiet fil-fond tal-attrici kienu sar sew. Rigward is-sistema tal-katusi, il-Perit Camilleri jghid illi t-tibdil fis-sistema tal-katusi kienet saret skond is-sengha u l-arti u ghar-rigward. Rigward il-madum miksur il-Perit Camilleri jghid illi dawn gew miksura mhux minhabba li serah xi hajt. Rigward is-saqaf tal-kamra tal-ikel ix-xhud jghid illi l-fond tal-attrici kien malandat u ma kellux sinjali ta' manteniment, ghalhekk il-konvenut ma kellux jidhol responsabbli ghal tali hsarat.

Rigward il-kamra interna tal-konvenut, Emmanuel Grima, bennej li ghamel xoghlijiet fil-fond tal-konvenut, jghid illi huwa kien biddel xi travi fis-saqaf tal-konvenut. Illi fil-fehma tat-Tribunal huwa ghalhekk possibli illi dawn ix-xoghlijiet kienu kkawzaw konsenturi fil-fond tal-attrici.

Illi skond ma qalu l-Perit Aquilina u il-Perit Camilleri dawn jaqblu lli t-toqob fil-hajt divizorju kienu saru. Dwar il-konsenutri il-Perit Camilleri ma setghax jikkumenta peress illi huwa ma kienx spezzjona il-fond tal-attrici u dwar is-sistema tal-katusi, is-saqaf imsaddad u l-ksur u taptit tal-

madum il-Perit Camilleri ma qabilx mar-rapport tal-Perit Aquilina.

Ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal jidhirlu lli skond ix-xhieda tal-Perit Aquilina, l-konsenturi fil-fond tal-attrici tfaccaw wara xoghol strutturali li sar fil-fond tal-konvenut liema fond jigi taht dak tal-attrici. Fil-fehma tat-Tribunal dawn il-konsenturi huma fil-hajt divizorja sovrastanti x-xoghlijet li saru recentement mill-konvenut.

Ghalhekk, it-Tribunal jidhirlu lli konsenturi li tfaccaw fil-fond tal-attrici, huma konsegwenza ta' xoholijiet maghmula fil-fond tal-konvenut.

Illi rigward it-toqob fil-hajt divizorju fit-tromba tat-tarag fil-pjan terren, it-Tribunal jikkonstata illi dawn gew kawzati mill-konvenut. It-Tribunal jinnota lli kien hemm ukoll rapport tal-Pulizija maghmul mill-attrici dwar dawn il-hsarat liema hsarat *a tempo vergine* l-konvenut kien qal illi ha jiehu hsieb illi jaghmel tajjeb ghalihom.

Illi t-Tribunal jirrilleva lli l-hsarat konsistenti fi ksur u taptit tal-madum tal-hajt tal-kamra tal-banju tal-attrici, fil-fehma tat-Tribunal iggarrbu biz-zmien.
Illi ghar-rigwad tal-hsarat li l-attrici qieghda ssofri konsegwenza ta' nuqqas ta' xoghol tajjeb maghmula fs-sistema tal-katusi, it-Tribunal jikkonstata lli skond ix-xhieda tal-Perit Carmel Gatt, jghid illi hu kien maqbud mill-konvenut tlettax-il sena ilu u cioe' fl-1994 sabiex jaghmel xi xoghlijiet tal-katusi fost affarijiet ohra u li dawn ix-xoghlijiet saru skond il-ligi.

Illi fil-fehma tat-Tribunal ghalkemm il-katusi setghu ma sarux skond is-sengha u l-arti, l-attrici ghandha tiehu iktar hsieb il-proprjeta taghha sabiex jigu evitati hsarat kumulattivi. Mill-banda l-ohra dawn il-katusi ghandhom ukoll jigu mantenuti.

Dwar is-sistema tal-katusi jidher illi hemm divergenza ta' opinjoni bejn il-Perit Camilleri u l-Perit Aquilina. Illi t-Tribunal isostni lli skond ir-rapport tal-Perit Aquilina, hu jghid illi hemm bzonn li is-sistemi ta' katusi jitrangaw

skond l-arti u s-sengha. Fil-fehma tat-Tribunal ma jidhirlux illi dawn il-hsarat gew ikkawzati minhabba xi problemi fil-kostruzzjoni ta’ kamra fejn qabel kien hemm *loggia*. Illi r-rapport tal-Perit Aquilina ghalkemm imqabbad mill-attrici huwa rapport oggettiv fejn huwa rraporta l-hsarat kollha li sab. Il-Perit Aquilina jghid illi huwa mhuwiex f’posizzjoni jikkumenta jekk il-hsarat kollha elenkati minnu gew ikkawzati minhabba xoghlijiet maghmula mill-fond tal-konvenut. It-Tribunal jidhirlu li l-Perit kien qal hekk ghaliex ma kienx ispezzjona il-fond ta’ taht l-attrici izda kieku l-Perit kien mar fil-fond tal-konvenut ir-rapport tieghu setgha jkollu aktar sahha.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, huwa fatt konstatat illi l-attrici garrbet hsarat fil-fond taghha izda l-hsarat tal-attrici mhumiex kollha subiti minhabba nuqqasijiet da parti mill-konvenut u ghalhekk m’ghandhomx jigu rimedjati kollha mill-konvenut peress illi parti kbira mill-hsarat joriginaw minn nuqqas ta’ manutenzjoni fil-fond taghha. Xi hsarat li setgha jikkawza l-konvenut ghandhom jitqiesu biss bhala kontributorji, u ghalhekk it-Tribunal ma jhossx illi l-konvenut ghandu jkun responsabbli tad-danni kolha subiti mil-attrici.

Skond ix-xhieda tal-Perit Camilleri jidher illi l-fond tal-attrici huwa pjuttost malandat u fi bzonn ta’ manutenzjoni. Huwa fatt illi nuqqas ta’ manutenzjoni fil-bini igarrab konsegwenzi tieghu u ta’ dan il-fatt, l-attrici ghandha tiehu konjizzjoni.

Fil-fehma tat-Tribuinal l-attrici ma timmeritax is-somma kollha mitluba minnha. Ghalhekk, jidhirlu lli rigward ix-xogholijiet tal-madum fil-kamra tal-banju, il-konvenut m’ghandux jaghmel tajjeb ghalih. Izda it-Tribunal huwa moralment konvint illi l-konvenut huwa responsabbli talli kkontribwixxa ghal hsarat l-ohra kollha izda it-talba ghal dawn it-tiswijiet hija eccessiva.

Ghalhekk, it-Tribunal jidhirlu lli t-talba tal-attrici ghandha tigi ridotta ghal tlett mija hamsa u erbghin Lira Maltin (LM345.00) li tinkludi l-ispejjez ghat-tiswijiet ta’ konsenturi u tibjid, tikhil tat-toqob u tibjid fit-tromba tat-tarag, kif ukoll

tibjid fis-saqaf tal-kamra tal-ikel hdejn il-*loggia* kif ukol ghall-irrangar tal-katusa u l-irrangar tas-soqfa. Izda fir-rigward tal-irrangar tal-katusi, t-Tribunal jordna lli dan ghandu jsir bi qbil ta' zewg Periti maghzula mill-partijijet u jekk hemm xi xoghlijiet fil-katusi li ghandhom jsiru huwa mifhum illi l-attrici giet imhallsa s-somma ta' sittin Lira Maltin (LM60.00) mill-konvenut ghall-ispejjez ta' riparazzjoni tal-katusa, mis-somma ta' tlett mija hamsa u erbghin Lira Maltin (LM345.00) ordnata mit-Tribunal.

It-Tribunal jidhirlu lli l-attrici qieghda tigi kkumpensata adegwatament ghal hsarat u jsostni lli l-konvenut m'ghandux jaghmel tajjeb ghal hsarat ohra li garrbet l-attrici minhabba nuqqas ta' manutenzjoni sewwa tal-fond taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddecedi billi jilqa' t-talba attrici in kwantu f'somma ridotta u jikkundanna l-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ta tlett mija erbgha u hamsin Lira Maltin (LM345) bl-imghax mid-data tas-sentenza sall-pagament effettiv.

Spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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