MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2008

Talba Numru. 287/2007

C Testa & Company Limited (C 348)

Vs

Dr Paul Tabone Adami I.D. 687058(M)

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-Talba li biha s-socjetà attrici qed titlob lill-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma t'elfejn, seba' mija u sebgha euro u tlieta u erbghin centezmu (€2,707.43) – (Lm1,162.30) rapprezentanti sehmu mill-ispiza necessarja sabiex inbidel is-saqaf tal-blokk t'appartamenti 142, Tower Road, Sliema u l-washrooms fuq l-istess u dan minhabba li kien fi stat perkoluz, li baqghet ma thallsitx. Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 2 ta' Gunju, 2005 u l-ittra ufficjali taht il-Kapitolu 12 datata 7 ta' Dicembru, 2005 li fl-atti taghha

giet prezentata nota, u bl-imghax legali mit-8 ta’ Gunju, 2005 sad-data ta’ l-effettiv pagament kontra l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut li biha wiegeb illi in linea preliminari s-socjetà attrici ghandha tipprova t-titolu tal-pretenzjoni taghha billi l-esponenti m’ghandha ebda relazzjoni guridika maghha. Illi sussidjarament u bla pregudizzju ghall-permess l-esponenti teccepixxi illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi ix-xoghlijiet in kwistjoni ma kienux ta’ natura urgenti u dana kif effettivament gie ccertifikat mill-perit arkitett inkarigat mill-istess attrici ccertifika u li ccertifika li s-saqaf kien reparabbli, izda minkejja dan il-parir u certifikat xorta wahda qabdet u biddlitu u issa qed tippretendi mill-esponenti (u anke sidien ta’ l-appartamenti l-ohra) sehemha minn din l-ispiza kapriccjuza. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri. Bl-ispejjez inkluzi dawk tar-risposta ghall-ittra ufficjali taht l-Artikolu 166A tal-Kap. 12 datata 22 ta’ Dicembru, 2005 kontra l-attur li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Sema’ x-xhieda tal-Periti: Jean Pierre Attard, Stephen Psaila u Renato Laferla u Anthony Abela; ta’ Edward Pullicino, Romeo Schembri u Anthony Pavia.

Ra d-dokumenti kollha esebiti u l-atti kollha tal-kawzi: 286/07, 287/07, 288/07 u 289/07 stante illi gie miftiehem u deciz u li hemm konnessjoni bejniethom u li dawn il-kawzi jigu trattati flimkien.

Sema’ t-trattazzjoni ta` Dr Robert Mangion ghall-kumpanija attrici u Dr Ivan Gatt ghall-konvenut.

Ikkonsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi s-socjetà attrici hija l-proprjetarja tal-appartament fil-*fifth floor level* ta’ korp t’appartamenti li ghandu entrata komuni 142 Tower Road, Sliema. Dan il-blokk t’appartamenti dak iz-zmien kien jikkonsisti fi tmien appartamenti.

L-appartament tas-socjetà attrici huwa *at the top floor* jigifieri ta' taht il-bejt u fuqu hemm il-bejt u anke xi *washrooms*.

Il-*washrooms* huma ta` sidien varji.

Is-saqaf tal-appartment tas-socjetà attrici kien fi stat hazin u fl-opinjoni tas-socjeta` attrici dan tant kien iddeterjora illi kellu bzonn jinbidel. Is-sidien tal-appartamenti l-ohra fil-blokk ma kienux tal-istess fehma u dehrilhom li dan seta' jissewwa u konsegwentement l-ispiza kienet tkun inqas.

It-Tribunal kellu okkazzjoni biex jisma' x-xhieda tal-Periti Jean Pierre Attard u Stephen Psaila u anke ra d-dokumenti esebiti u t-Tribunal jidhirlu li gie sodisfacentement ipprovat illi s-saqaf in kwistjoni verament kellu bzonn jinbidel.

Is-saqaf in kwistjoni kien wiehed mibni b'sistema ta' *bricks* u vireg tal-hadid. Dak iz-zmien kienet issir sistema fejn jitqieghdu *bricks* magenb xulxin u bejniethom jitpoggew vireg tal-hadid u mbaghad l-*gaps* jimtlew bil-konkos.

Gara illi l-bejt kien ixxarrab mal-mhedda taz-zmien u ghalhekk il-vireg bdew jissaddu u kien hemm partijiet fejn anke il-hadid kien spicca totalment u kien kollu sadid. Bdew jaqghu capep tas-saqaf.

Il-marda kienet avvanzata tant illi kemm il-Perit Jean Pierre Attard u kif ukoll il-Perit Stephen Psaila qalu illi dan is-saqaf kien wiehed perikoluz. Sahansitra gie anke rakkomandat illi sakemm isiru r-riparazzjonijiet, isiru l-puntali taht is-saqaf.

Il-Perit Renato Laferla inkarigat mill-konvenuti jsostni illi fil-fatt dan is-saqaf seta' jissewwa bl-uzu tal-materjal Sika u gie kkonfermat f'din l-opinjoni anke mill-Perit Anthony Abela izda t-Tribunal huwa tal-fehma illi jekk wiehed jara r-ritratti esebiti jidher car illi kwalsijasi tiswija li setghet issir kienet temporanja u ma kinitx se tkun wahda li sservi ghal certu tul ta zmien tant illi fir-rapport inizjali ta' wiehed mir-

rapporti tal-Perit Renato Laferla jghid illi l-garanzija sservi biss ghal hames snin u hawn wiehed isaqsi, wara l-hames snin wiehed x'jaghmel ?

It-Tribunal jidhirlu illi, jirrizulta sodisfacentement ipprovat fil-grat rikjest f'dawn il-proceduri illi s-saqaf verament kellu bzonn jinbidel u f'dan ir-rigward it-tezi tas-socjetà attrici tinsab provata u ghandha tigi milqugha.

Fir-rigward tal-*quantum*, hemm kontestazzjoni fuq zewg partiti tal-kont prezentat mis-socjetà attrici.
Is-socjetà attrici pprezentat *breakdown* tal-kont li qasmitu fi tnejn. Ix-xogholijiet strutturali gew divizi b'sittax, jigifieri nofs imputabbli ghas-socjetà attrici u n-nofs l-iehor diviz bejn tmien appartamenti biex kull wiehed mill-appartamenti jhallas 1/16th ta' *structural works*.

Ghar-rigward tal-*finishes* superjuri, jigifieri ta' dak ta' fuq il-bejt, dawn gew divizi bejn tmienja.

Bhala sistema t-Tribunal jaqbel ma' dan il-metodu ta' kalkolu izda l-konvenuti qieghdin isostnu illi hemm certu xogholijiet li ma kellhomx bzonn isiru bhal per ezempju twaqqiegh ta' xi *washrooms* u *foam spray*.

Ghar-rigward tal-*washrooms* li twaqqghu, dan bilfors kellu jsir hekk billi kienu gew mibnijin minghajr ma kien hemm *re-inforcing walls* tahthom u fil-fatt kienu gew mibnija fuq *re-inforced beams* u stante li l-bejt kien twaqqgha, kien ghaqli u prudenti illi dawn il-*washrooms* jitwaqqghu u jergghu jinbnew.

Taht dan l-aspett però, l-ispiza tar-riparazzjoni ossia rikostruzzjoni tal-*washrooms* ghandha tigi sopportata mis-sid tal-*washrooms* u mhux mill-*co-owners* kollha u huwa saqaf wiehed biss li huwa komuni, jigifieri s-saqaf tal-bejt tal-*washrooms* u mhux ir-rifsa tal-art tal-*washrooms.*

Huwa difficli biex dan it-Tribunal jaghmel kalkolu stante li ma giex prezentat *breakdown* tas-*structural works* u ghalhekk f'dan ir-rigward ser ikollhu juza' d-diskrezzjoni ekwitattiv tieghu.

Illi ghar-rigward tal-*foam*, it-Tribunal jidhirlu li din hija spiza ragonevoli u dan stante illi huwa ghaqli li wiehed juza’ l-mezzi li jkunu *available* fiz-zminijiet li jsiru x-xogholijiet sabiex galadarba sar xoghol riparattiv ta’ din in-natura, dan jsir skond l-ahjar mezzi, arti u sengha ta’ dak iz-zmien.

Illi f’din il-kawza s-socjetà attrici qieghda titlob is-somma t’elfejn, seba’ mija u sebgha euro u tlieta u erbghin centezmu (€2,707.43) – (Lm1,162.30) minn kull wiehed mill-*co-owners* l-ohra li ma hallsux izda in vista tad-*deduction* li t-Tribunal jidhirlu li huwa gustifikat fir-rigward tal-*washrooms*, fuq bazi ekwitattiv it-Tribunal jidhirlu illi din is-somma ghandha tigi ridotta ghal elf lira maltin (Lm1,000) ghal kull wiehed mill-konvenuti, jigifieri s-somma t’elfejn, tliet mija u disgha u ghoxrin euro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37).

Stante li din id-differenza hija pjuttost minima, it-Tribunal jidhirlu li m’ghandux ikun hemm effett fuq il-kap tal-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenut, jilqa’ t-talba tas-socjetà attrici limitatament ghas-somma t’elfejn, tliet mija u disgha u ghoxrin euro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37) ekwivalenti ghal elf lira maltin (Lm1,000) bl-interessi u bl-ispejjez kif mitluba.

Av Peter Borg Costanzi
Aggudikatur

< Sentenza Finali >

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