



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI**

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2008

Talba Numru. 289/2007

C Testa & Company Limited (C 348)

Vs

May Abela I.D. 167222(M)

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-Talba li biha s-socjetà attrici qed titlob lill-konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma t'elfejn, seba' mija u sebgha euro u tlieta u erbghin centezmu (€2,707.43) – (Lm1,162.30) rapprezentanti sehemha 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

L-Artikolu 166A tal-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-konvenuta ngunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuta li biha wiegbet illi in linea preliminari s-socjetà attrici ghandha tipprova t-titolu tal-pretenzjoni taghha. Illi sussidjament u bla pregudizzju ghall-permess l-esponenti teccepixxi illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi minkejja li l-perit arkitett inkarigat mill-istess attrici ccertifika li s-saqaf kien reparabbli 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. Bl-ispejjez inkluzi dawk tar-risposta ghall-ittra ufficjali taht l-Artikolu 166A tal-Kap. 12 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-proprietarja 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-oħra fil-blokk ma kienux tal-istess fehma u deħrilhom 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* magħnib xulxin u bejniethom jitpoggew vireg tal-hadid u mbaħħad l-*gaps* jimgħew bil-konkos.

Gara illi l-bejt kien ixxarrab mal-mhedda taz-zmien u għalhekk 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 avanzata 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 setgħet issir kienet temporanja u ma kinitx se tkun wahda li sservi għal certu tul ta zmien tant illi fir-rapport inizjali ta' wiehed mir-rapporti tal-Perit Renato Laferla jgħid illi l-garanzija sservi

biss ghal hames snin u hawn wiehed isaqs, wara l-hames snin wiehed x'jagħmel ?

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 għandha 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-xogħolijiet strutturali gew divizi b'sittax, jigifieri nofs imputabbli għas-socjetà attrici u n-nofs l-iehor diviz bejn tmien appartamenti biex kull wiehed mill-appartamenti jhallas 1/16th ta' *structural works*.

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

Bħala sistema t-Tribunal jaqbel ma' dan il-metodu ta' kalkolu izda l-konvenuti qiegħdin isostnu illi hemm certu xogħolijiet li ma kellhomx bzonn isiru bħal per eżempju twaqqiegħ ta' xi *washrooms* u *foam spray*.

Għar-rigward tal-*washrooms* li twaqqgħu, dan bilfors kellu jsir hekk billi kienu gew mibnijin mingħajr ma kien hemm *re-inforcing walls* taħthom u fil-fatt kienu gew mibnija fuq *re-inforced beams* u stante li l-bejt kien twaqqgħa, kien għaqli u prudenti illi dawn il-*washrooms* jitwaqqgħu u jergħu jinbnew.

Taht dan l-aspett però, l-ispiza tar-riparazzjoni ossia rikostruzzjoni tal-*washrooms* għandha 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 diffiċli biex dan it-Tribunal jagħmel kalkolu stante li ma giex prezentat *breakdown* tas-*structural works* u għalhekk f'dan ir-rigward ser ikollhu juza' d-diskrezzjoni ekwitattiv tiegħu.

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-konvenuta, jilqa' t-talba tas-socjetà attrici limitament 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.

Dr Peter Borg Costanzi
Aggudikatur

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----