MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2009

Talba Numru. 774/2007

Edgar Sammut (ID282235M) bhala mandatarju tal-assenti Philip Sammut (ID147268M)
vs
Winex Holdings Limited (C21511)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz li permezz tieghu l-attur talab il-hlas mis-socjeta’ konvenuta ta’ tliet elef erba’ mija u erbgha u disghin ewro u sitt ewro centezmi (€3494.06) rapprezentanti danni konsegwenza ta’ xoghlijiet li qatt ma saru skont is-sengha u l-arti u mill-fond ta’ l-atturi ipperkola l-ilma mill-hitan u mill-‘*sky light’* tant li kkawza hsarat fil-mobbilja u fil-purtieri.

Illi b’kuntratt tad-9 ta’ Mejju, 2002 fl-atti tan-Nutar Audrey Spiteri anness mat-talba, l-attur akkwista ‘*penthouse’* 14/0703 Tigne place, Tigne Street, Sliema. Illi gie pattwit

skont dokument anness mall-kuntratt illi s-socjeta' konvenuta kellha taghmel xi xoghlijiet.

Illi b'ittra tal-14 ta'Mejju, 2004 (kopja annessa mat-talba) irrizulta x-xoghlijiet li kien ghad fadlilhom isiru mis-socjeta' konvenuta.

Illi l-attur kellu jaghmel xi xoghlijiet rimedjali biex jiminimizza d-danni ghalkemm dawn jeccedu erbat elef sitt mija u sittin ewro (€4,660) gja elfejn Lira Maltin (LM 2,000), pero' qed jillimita d-danni ghas-somma mitluba oltre l-imghax legali mill-1 ta' Jannar, 2007 skont fatturi annessi.

Rapprezentanti tas-socjeta' konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta fejn intqal illi in linea preliminari, l-inkompetenza '*rationae valoris'* ta' dan it-Tribunal;

Ra lli ghandha ssir prova tal-mandat moghti lill-Edgar Sammut biex jirraprezenta lill-Philip Sammut.

Illi fil-mertu it-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur nomine stante x-xoghlijiet gew ezegwiti skont is-sengha u l-arti kif ser jigi ppruvat.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont reklamat mill-attur nomine huwa ezorbitanti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Illi skont verbal tas-16 ta' Jannar, 2008 is-socjeta' konvenuta irrinuzjat ghat-tieni eccezzjoni peress illi din goiet ippruvata mill-attur nomine.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati in atti.

Ra u s-sema x-xhieda ta' Edgar Sammut bhala mandatarju specjali ta' ibnu Philip, William Carbonaro,

Raymond Vassallo, Edward Micallef, Anthony Parlato Trigona u Philip Sammut.

Sema t-trattazzjoni ta-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza titratta dwar hlas ta' danni rapprezentanti xoghlijiet li allegatament saru mhux skont is-sengha u l-arti, jew li ghad ghandhom isiru gewwa fond tas-Sliema u li dawn l-istess xoghlijiet kellhom isiru mis-socjeta' konvenuta. Qieghdin jigu rikjesti ukoll danni ghall-hsarat li certu mobbli ezistenti fl-appartament iggarrbu minhabba perkolazjoni ta' ilmijiet. It-talba giet ikkontestata fl-intier taghha min-naha tas-socjeta' konvenuta li ecceppiet ukoll l-inkompetenza tat-Tribunal *'rationae valoris*.'

Illi jirrizulta li waqt it-trattativi sabiex jigu risolti d-danni amikevolment, l-attur talab ammont ferm gholi minn dak intavolat fil-kawza odjerna izda l-attur nomine ghazel li jillimita s-somma mitluba ghal €3494.06 sabiex dan it-Tribunal jkun kompetenti sabiex jisma' l-kaz in kwistjoni. Il-ligi tghid illi l-valur tal-kawza huwa determinat mit-talba meta tali talba hija ghall-hlas ta' somma determinata. Illi fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-att promoutur huwa f' valur determinat u ghaldaqstant ihoss illi l-eccezzjoni '*rationae valoris'* ma timmeritax akkoljiment u huwa sodisfatt illi t-Tribunal huwa kompetenti jisma' u jiddeciedi din il-kawza fl-ammont kif ridott.

Illi dwar il-mertu l-attur nomine xehed illi Philip Sammut kien xtara appartament gewwa tas-Sliema, mis-socjeta' Winex Holdings Limited fid-9 ta' Mejju, 2002 f'kundizzjoni ta' '*advanced stage of completion'*. Illi dawn ix-xoghlijiet kienu ghadhom pendenti u s-socjeta' konvenuta obbligat ruhha li taghmilhom u tlestihom. L-attur nomine kien zamm somma ta' ghaxar t'elef liri Maltin (LM10,000) ta' dak iz-zmien sakemm jitlestew l-istess xoghlijiet. Intqal illi parti minn dawn ix-xoghlijiet saru skont is-sengha u l-arti izda kien hemm xi xoghlijiet li kienu ghadhom ma sarux. It-Tribunal jirrilleva li kienu ghaddew sentejn mill-iffirmar

tal-ftehim. Mix-xhieda jirrizulta li skont ittra datata 14 ta' Mejju, 2009, l-attur nomine kien accetta rifuzjoni ta' elf lira Maltin (Lm1000) ta' dak iz-zmien rapprezenanti ftehim milhuq bejn iz-zewg partijiet ghat-twettiq tax-xoghlijiet. Gie miftiehem mill-attur nomine li ma kellux ebda ilmenti ohra u ghalhekk deher sodisfatt mix-xoghlijiet pendenti ghajr ghall-lista mehmuza mat-talba u mmarkata bhala Dok 'C.' Illi gie miftiehem ukoll illi x-xoghlijiet pendenti, elenkati u annessi ma l-istess ittra, kellhom jigu kompletati fi zmien tletin gurnata.

F'din il-lista gew elenkati s-segwenti ilmenti: a) Illi kien ghad jonqas xi tibjid u xoghlijiet fit-terrazzin li ma sarux; b) kellu jigi riparat '*water spout'* fit-terrazzin ta' wara sabiex l-ilma jipperkola gewwa katusa u mhux fi proprjeta' terza; c)il-bieb ta' barra li kien difettuz; d) kien hemm umdita' u perkolazzjoni ta' ilma fl-appartament; e) kien hemm tqeghid hazin tal-*'skylight'* kif ukoll f) tal-aperturi tal-'*aluminium'*, bil-konsegwenza illi kull darba li kienet taghmel ix-xita kien jidhol l-ilma, jew kien jghaddi il-kurrent kemm mill-'*iskylight*' u kemm mill-aperturi.

Illi l-kontestazzjoni tal-attur nomine huwa li ghalkemm parti minn din il-lista ta' xoghlijiet pendenti sal-14 ta' Mejju, 2004 kienu saru, ma kienux saru skont is-sengha u l-arti bil-konsegwenza li l-attur baqa' jsofri il-konsegwenzi ta' xoghlijiet maghmulin hazin. Jirrizulta wkoll illi wara l-iffirmar ta' '*snag list'* fl-14 ta' Mejju, 2004 inqalghet tilwima ohra bejn il-partijiet dwar problema ohra fl-appartament izda ghalkemm m'ghandhiex x'taqsam mall-mertu ta' din il-kawza l-attur nomine qal illi dan id-dizgwid kien il-kagun tan-nuqqas ta' interess min- naha tas-socjeta' konvenuta sabiex jwettqu l-obbligi taghhom u jikkompletaw ix-xoghlijiet sewwa darba ghal dejjem. Illi minhabba dewmien u inefficjenza tas-socjeta' konvenuta l-appartament kompla jgarrab hsarat ulterjuri. Illi ghalkemm x-xoghlijiet skont l-ittra datata 14 ta' Mejju, 2004, kellhom ikunu kompletati fi zmien tletin gurnata, dawn ix-xoghhlijiet baqghu qatt ma saru. Ghalhekk, minhabba l-intransigenza tas-socjeta' konvenuta, l-attur nomine ma kienx fadallu triq ohra ghajr illi jaghmel ix-xoghlijiet huwa stess permezz ta' terzi u ghalhekk fis-sajf

tal-2006 wettaq ix-xoghlijiet rimedjali qabel ma jispicca s-sajf.

Illi skont ix-xhieda tas-socjeta' konvenuta, kien intiz illi wara l-iffirmar tal-ittra tal-14 ta' Mejju, 2004 il-kwistjonijiet kollha ta' bejn il-partijiet jintemmu, ghajr ghall-lista imsemmija mill-attur nomine u annessa mat-talba. Illi fi kliem ta' rapprezentant tas-socjeta' konvenuta bejn l-2004 u l-2006 dawn ix-xoghlijiet kienu saru u x-xoghlijiet kienu damu ghaliex il-haddiema gieli ma kellhomx access ghall-appartament tal-attur nomine. Inghad illi l-bieb ta' l-injam flimkien mall-aperturi tal-*'aluminum'* kienu gew riparati sew. Dwar lis-"*sky light*" intqal illi l-attur ghazel li jissostitwixxi dan b''*roof light'* u dwar il-'*waterproofing*' intuza materjal specjali li kellu garanzija, izda l-istimi li ndika l-attur lis-socjeta' konvenuta ma kienux accettabbli peress illi dehrilha li kienu ezorbitanti u hekk baqghet issostni. Illi s-socjeta' konvenuta insistiet illi l-*'finishes'* tal-apartament kienu l-istess ghall-kull appartament liema '*finishes*' gew kollha accettati mill-inkwilini l-ohra.

It-Tribunal huwa tal-fehma li meta l-attur nomine ghazel li ma jgibx perit arkitett indipendenti jew *'surveyor'* ghad-danni minnu reklamati sabiex jevalwa u jaqbel mall-kontestazzjonijiet tieghu, dan ghandu jitqies bhala nuqqas partikolarment meta huwa kien qieghed jitratta ma' socjeta' maghmula minn periti. Illi ghalkemm it-Tribunal jissimpatizza mall-attur u jifhem il-frustrazzjoni tieghu li fond gdid kellu jkollu difetti f'xoghlijet li ma kienux fil-fehma tieghu, skont is-sengha u l-arti, kellu iktar u iktar iqabbad perit jew '*surveyor'* indipendenti sabiex jikkonstata il-hsarat u mhux jiehu hsieb jirripara d-difetti minghajr parir professjonali. Illi huwa minnu wkoll li s-socjeta' konvenuta apprezzat u accettat li kien ghad hemm xi xoghlijiet pendenti u li bhala kumpens kienu offrew hames mitt lira Maltin (LM500) ta' dak iz-zmien sabiex il-klijent u cioe l-attur fil-kawza kellu jaghmel tajjeb ghal hsarat subiti minnu, izda din ic-cifra ma kienetx accettabbli ghal klijent. Illi qabel ma giet intavolata l-kawza jirrizulta li l-attur kien lest jaccetta s-somma ta' elf u mitejn lira Maltin (LM1200) ta' dak iz-zmien, izda dan ma kienx accettabbli ghas-socjeta' konvenuta peress illi qalu li l-ammont mitlub kien

esagerat. Illi dwar it-tibdil ta' lis-'*skylight*', it-Tribunal jinnota li l-attur nomine kien stqarr illi huwa kien ha l-parir professjonali ta' min kien qieghed ibieghlu r-*'roof lighting'* li fil-fehma tat-Tribunal, tali parir zgur ma jistax jitqies bhala wiehed imparzjali.

Fil-fehma tat-Tribunal ma jhossx li l-attur mexa sewwa meta beda jiddeciedi wahdu ghalkemm kien ghadda hafna zmien. Illi jekk kemm-il darba l-attur dehrlu illi d-danni subiti kellhom jigu riparati fl-ammont imsemmi, huwa kellu jiehu parir professjonali sabiex jevalwa d-danni minnu subiti u mhux jipprocedi ghar-riparazzjonijiet minghajr konsulkatzzjoni ma terzi. Illi dwar l-ispejjez tal-*"waterproofing*" it-Tribunal ihoss li l-attur hallas ghal xoghol ta' "*waterproofing"* partikolari. Li huwa minnu li dak il-materjal kellu garanzija partikolari izda l-istima kienet gholja wisq. Illi lit-Tribunal jidhirlu li s-socjeta' konvenuta setghet tipprovdi sistema ta' *"waterproofing*" li kien ikun accettabbli izda l-attur nomine ma felahx jistenna aktar. Illi dwar lis- *"skylight'* it-Tribunal ikkonstata li l-attur biddel sistema minn '*skylight'* ghal '*roof light.*' Illi ghalkemm huwa prodott aqwa minn dak offrut mis-socjeta' konvenuta, ma kienx inaqqas mill-fatt illi s-socjeta' konvenuta kienet dejjem f'posizzjoni li ssewwi d-danni, liema danni s-socjeta' konvenuta baqghet ma risolvietx ghal kollox. Izda ma jidhirlux lit-Tribunal illi l-unika soluzzjoni kellha tkun dik li tinbidel is-sistema fl-intier taghha. Dwar il-purtieri, it-Tribunal ihoss illi huwa minnu li l-purtieri garrbu tbajja minhabba perkolazjoni ta' ilma, izda ma jidhirlux illi kien hemm xi tentattiv da parti mill-attur nomine sabiex dawn l-istess purtieri jittiehdu ghal *'drycleaning*', li d'altronde huwa sistema ta' hasil permess ghal materjal ta' harir. Minflok ghamel hekk, l-attur iddecieda li s-socjeta' konvenuta kellha thallas ghal purtieri godda. Rigward it-talba ghad-danni tal-purtieri, it-Tribunal ma jhossx illi s-socjeta' konvenuta ghandha tinzamm responsabbli ghal purtieri godda izda semmaj ghandha tkun mizmuma responsabbli ghar-rimbors tad-'*drycleaning*' ta' l-istess purtieri. Illi dwar l-ispejjez tat-tibjid, it-Tribunal ihoss illi talba ghal dawn l-ispejjez hija gustifikata, kif ukoll hija gustifikata talba ghall-ispejjez tal-*' water spout.',* it-talba ghas-*"sealants*" tal-aperturi tal-"*aluminium*" izda ma

jidhirlux illi l-ispejjez mitluba ghandhom jigu akkolti fl-ammonti rikjesti mill-attur nomine.

Ili t-Tribunal jidhirlu li kien hemm dewmien eccessiv min-naha tas-socjeta' konvenuta li kkontribwixxiet ghal frustrazzjoni qawwija tal-attur nomine izda t-Tribunal ma jidhirlux li l-attur kien gustifikat jaghmel it-tiswijiet kif dehrlu minghajr parir professjonali partikolarment meta l-ispejjez inkorsi kienu pjuttost gholjin. It-Tribunal jirrilleva li skont l-attur nomine minn meta saru r-riparazzjonijiet, l-appartament ma garrabx aktar hsarat.

Wara li sema' u evalwa l-provi migjuba quddiemu, t-Tribunal ihoss illi l-kontestazzjonijiet tal-attur huma gustifikati ghajr ghal purtieri. Fil-waqt illi jemmen ukoll illi l-ammont tal-'*waterproofing*' u tibjid kif ukoll it-tibdil shih ta' sistema ta' 'skylighting' huma eccessivi. Li mis-somma mitluba ta' tliet elef erba' mija u erbgha u disghin ewro u sitt ewro centezmi (€3496.06), it-Tribunal ha jnaqqas l-ispejjez tal-purtieri izda '*arbitrio boni viri'* ha jinkludi is-somma ghal *"drycleaning*" ta' l-istess purtieri.

In konkluzjoni meta t-Tribunal jasal ghall-kwantum tad-danni ihoss illi ghalkemm l-attur jimmerita akkoljiment ghat-talbiet tieghu ghajr ghal purtieri, it-Tribunal ma jhossx illi jimmerita l-ammonti kif gew mitluba fit-talba u ghalhekk '*arbitrio boni viri'* qighed jillimita t-talbiet attrici fis-somma ta' elfejn u mitejn ewro.

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, it-Tribunal jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas fis-somma limitata ta' elfejn u mitejn ewro (€2,200) bl-interessi skont il-Ligi u kif mitluba.

Spejjez tal-kawza kwart ghall-attur u tlett kwarti ghas-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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