MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2009

Talba Numru. 358/2008

Carmel Sultana (KI 269448M) u Maria Violet Sultana (KI 209247M)
vs
Reuben u martu Josette Zammit

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba attrici ghall-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas ta’ elfejn u hames mitt ewro (€2500) rapprezentanti xoghlijiet ta’ twaqqigh u ghamlu bini gdid fil-proprjeta’ taghhom li tigi l-inkwilin id-dar tal-atturi u rizultat ta’ dawn ix-xoghlijiet l-esponenti garrbu hsarat u danni.

Illi dawn id-danni jammontaw ghall-elfejn u hames mitt ewro (€2500).

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal jikkundannaw lill-intimati jhallsu s-somma mitluba jew somma ohra li jidhirlu t-Tribunal ghad-danni li soffrew

rizultat tal-azzjoni tal-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni u bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra r-risposta tal-konvenuti fejn issollevaw illi it-talba ghandha tigi michuda stante li t-talba hija preskritta b'sentejn a tenur tal-artiklu 2153 tal kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi subordinatament u fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dan l-Onorabbli Tribunal ghandu jichad it-talbiet ta' l-atturi stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont pretiz mill-atturi huwa assolutament eccessiv.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti in atti.

Sema x-xhieda ta' Carmel Sultana, Violet Sultana, Reuben Zammit, David Psaila, Kevin Borg Degiorgio u Aldo Abela.

Sema t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra:-

Illi din il-kawza titratta dwar risarciment ta' allegati danni subiti wara li saru xi xoghlijiet gewwa fond agjacenti dak tal-attur. Illi dawn id-danni gew ikkontestati mill-konvenuti fejn intqal illi primarjament l-azzjoni tal-atturi hija preskritta a tenur tal-artiklu 2153 tal-kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta bid-dekorrenza ta' sentejn filwaqt illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ecceppew illi fil-mertu t-talbiet attrici huma nfondati.

Illi jirrizulta li l-konvenuti kienu ghamlu xi xogholijiet ta' demolizzjoni u bini gdid ta' dar li tinsab ma genb dak tal-

atturi liema xogholijiet ikkawzaw certi hsarat fil-fond tal-atturi. Illi mill-provi jirrizulta li qabel ma bdew ix-xoghlijiet fil-fond tal-konvenuti, il-konvenuti kienu qabbdu lill-Perit David Psaila, li kien zar il-fond tal-atturi fejn hejja rapport dwar il-kundizzjoni tal-istess fond li gew elenkati w deskritti minnu a fol. 15 . Fir-rapport hejja lista tal-hsarat gja ezistenti fil-fond tal-atturi skont il-Perit Psaila. Illi dawn ix-xoghlijiet kienu bdew fis-sajf tal-2005 u gew kompletati sa l-ahhar tar-rebbiegha u cioe' lejn l-ahhar ta' Gunju, 2006. Illi qabel ma bdew ix-xoghlijiet il-konvenuti infurmw lill-atturi girien taghhom ili kienu ha johorgu polza ta' l-assikurazzjoni ghax-xoghlijiet li kienu ha jsiru u liema polza kellha tkopri lill-atturi fl-eventwalita' li huma jisubixxu xi hsarat waqt li jkunu ghaddejjin ix-xoghlijiet.

It-Tribunal jirrelleva li x-xoghilijiet kemm interni u kemm esterni damu ghaddejjin kwazi sena. Dan iz-zmien jinkludi d-demolizzjoni, t-thaffir u l-kostruzzjoni. Illi jirrizulta in atti li l-polza assikurattiva kienet inharget mill-1 ta' Lulju, 2005 u kienet valida sat-30 ta'Gunju, 2006. Illi fi kliem il-konvenut ix-xoghlijiet esterni gew kompletati f'Dicembru tal-2005 imbghad bdew ix-xoghlijiet interni izda sa Gunju kien tlesta kollox. Illi in oltre intqal mill-konvenut illi wara l-kompletazzjoni tax-xoghlijiet, fl-ahhar ta' Gunju, 2006 huwa kien baghat ghal perit tieghu sabiex jaghmel evalwazzjoni ta' l-istat tal-immobbli kemm tieghu kif ukoll dak ta' l-atturi fejn il-perit ghamel l-ispezzjoni rikjesta minnu. Il-konvenut semma li l-offerta min-naha taghhom kienet tkopri kollox hlief ghal '*hairline cracks*' fil-madum u l-hsarat li kienu saru allegatament fit-tarag ta' barra.

Minn naha tal-atturi huma ezebew prospett tad-danni subiti minnhom mingjar ma pprezentaw stima jew konferma minn terzi ghall-ammonti mitluba minnhom. It-Tribunal jirrilleva Ili l-konvenuti ma kienux ikkontestaw il-hsarat kollha. Illi l-akbar kontestazzjoni taghhom kienet dwar il-kwantum mitlub u partikolarment kienu qieghdin jirrifjutaw li jhallsu ghat-tiswja ta' tarag tal-faccata u l-*regrouting* tal-madum f'kmamar shah.

Fil-fehma tat-Tribunal il-hsarat fil-bini tal-attur irrizultaw '*man mano'* li kienu qeghdin isiru x-xoghlijiet jew waqt li l-

bini jkun qed jistrieh. Illi mill-provi jirrizulta li l-konvenuti ammettew li l-atturi sofrew xi hsarat izda ma kienx hemm qbil bejniethom dwar liema kienu fil-fatt id-danni subiti minnhom u dwar il-'*quantum*' tad-danni. Illi jirrizulta li x-xoghlijiet kollha gew kompletati sa l-ahhar ta' Gunju, 2006 u ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal stante li x-xoghlijiet gew kompletati sa l-ahhar ta' Gunju, 2006, it-Tribunal ha jiehu dik id-data bhala '*cut off date'* tal-kompletazzjoni tax-xoghlijiet. Illi in oltre in kwantu ghall-eccezzjoni tal-azzjoni tal-preskrizzjoni, t-Tribunal ha jiehu in konsiderazzjoni ukoll ix-xhieda tal-konvenut meta huwa stess semma l-offerta li huwa u martu kienu ghamlu lill-atturi sabiex jaghlqu l-kwistjoni ta' bejniethom. Illi din l-offerta saret wara l-kompletazzjoni tax-xoghlijiet f'Gunju, 2006 u ghalhekk ma jidhirlux lit-Tribunal li l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artiklu 2153 tal-kapitlu 16 tal-Ligijijet ta' Malta. Ghaldaqstant it-Tribunal huwa sodisfatt illi t-terminu ghall-preskrizzjoni bid-dekorrenza ta' sentejn ma kienetx ghada ghaddiet u ghalhekk ha jissokta jiddeciedi l-kaz fuq il-mertu.

Illi fil-mertu jirrizulta li fil-waqt illi kienu ghaddejjin x-xoghlijiet ta' demolizzjoni u ta' kostruzzjoni l-atturi subew certi danni fl-abitazzjoni taghhom. Skont dokumenti ezebiti u xhieda moghtija l-konvenuti kienu qabbdu l-istess perit David Psaila sabiex jispezzjona l-fond tal-atturi u ihejji rapport iehor. Illi f'dan ir-rapport li gie mahluf sab illi fil-hajt divizorju kien hemm numru ta' xquq kemm fis-sular t'isfel kif ukoll fl-ewwel sular. Dawn ix-xquq kienu it-tul tal-fond kollu. Illi nsabu xqaq bejn il-madum tal-kcina u fil-hajt ta' wara fil-pjan terran kien hemm xaqq vertikali madwar it-tieqa tal-kcina. Spezzjona ukoll il-bir u qal ili dan kien jinsab nofsu mimli. Illi fl-opinjoni tal-Perit Psaila ix-xquq kienu zghar izda dawn kellhom jinghalqu. Qal ukoll illi kellu jsir it-tibjid tal-kmamar u l-kuriduri fejn kien hemm il-hsarat. Meta l-konvenuti ghamlu *'claim'* mas-socjeta' assikuratrici taghhom din kienet disposta tirrizarcixxi lill-attur fis-somma ta' seba' mija, tmienja u sittin ewro u tlieda u disghin ewro centezmu (€768.93) gja tliet mija u tlettin liri Maltin (LM330) ghas-segwenti: ghal-kisi bil-gypsum, tikhil tax-xquq u zebgha tal-hajt divizorju u tal-hajt u saqaf ta' kamra tas-sodda. Illi jirrizulta li s-socjeta' l-

assikuratrici Thomas Smith Insurance Agency Limited ma kopritx dak kollu elenkat mill-Perit Psaila fir-rapport tieghu u cioe' l-hajt ta' wara fil-kamra tal-kcina u l-anqas ix-xquq bejn il-madum ta' l-art tal-kcina.

Mix-xhieda attrici jirrizulta li l-atturi qeghdin jitolbu danni oltre dawk indikati mill-Perit Psaila u dan kienu sitt mija u tmienja u disghin ewro u wiehed u tmenin ewro centezmu (€698.81) gja tliet mitt lira Maltin (LM300) ghat-tarag ta' barra li jaghti ghat-triq, sitta u erbghin ewro u disgha u hamsin ewro centezmu (€46.50) gja ghoxrin lira Maltija (LM20), '*conduit*' ta' l-elettriku ta' barra, u elf hames mija u erbatax-il ewro u disa' centezmi (€1514.09) gja sitt mija u hamsin liri Maltin (LM650) ghal mili tax-xquq fil-madum li ccaqalqu fit-terran u fil-bitha u ghall-targa fil-bitha li xxaqqet tul ix-xoghlijiet.

Illi l-atturi ezebew serje ta' ritratti li jindikaw il-hsarat reklamati minnhom kif ukoll prospett tad-danni mitluba minnhom. Dan il-prospett kien gie preparat mill-attur stess u ma ngabet ebda prova ta' kif wasal ghal dawn l-ammonti hlief ghall-ammonti ta' l-istess ilmenti li taghhom kienu ha jkunu kompensati direttament mis-socjeta' assikuratrici Thomas Smith Insurance Agency Limited.

Mill-provi ma jirrizultax illi l-atturi qabbdu perit indipendenti sabiex jispezzjona l-fond taghhom qabel ma bdew ix-xoghilijiet izda jirrizulta li wara li gew kompletati x-xoghlijiet kienu qabdu lil certu Perit Martin Farrugia izda dan qatt ma gie mitlub sabiex jaghmel rapport jew sabiex jixhed quddiem it-Tribunal. Illi dan il-perit kien gie imqabbad wara li gew kompletati x-xoghlijiet u ma jidhirx illi dan il-perit qatt ikkomunika mal-konvenuti jew mal-perit tal-konvenuti.

Sabiex it-Tribunal jasal ghall-konkluzjoni gusta u ekwa tal-vertenza tal-kawza ha jkollu jistrieh fuq il-provi li ghandu quddiemu.

Illi fic-cirkostanzi t-Tribunal huwa konvint illi l-atturi sofrew xi hsarat izda m'huwiex konvint kemm mill-kwantum tad-danni li qieghdin jitolbu u l-anqas mid-danni reklamati

minnhom. Dwar il-hsarat jirrizultaw xhieda konfliggenti . Illi minn naha wahda l-attur qieghed jallega certi hsarat illi l-perit Psaila qatt ma ra matul l-ispezzjoni tieghu jew li fi kliemu jistghu jkunu rizultat ta' '*concrete spalling'* li jirrizulta biz-zmien u ntqal ukoll illi certi hsarat iggarrbu mhux bix-xogholijiet li sehhew.

Illi dwar it-tarag tal-faccata, t-Tribunal jhoss illi estetikament it-tarag ma baqax dak li kien izda ma jemminx illi l-konvenuti ghandhom jkunu responsabbli ghas-somma ta' tliet mitt lira Maltin (LM300), ta' dak iz-zmien ghal hsarat li fil-fehma at-Tribunal ma gewx ippruvati.

Quddiemu t-Tribunal ghandu ukoll somma ghal rizarciment maqbula bejn il-partijiet u cioe' s-somma li kienet disposta tirrizarcixxi s-socjeta' assikuratrici lill-attur ghal certi danni. Illi jirrizulta wkoll li kien hemm xi hsarat ohra li l-konvenuti qablu li kellhom ikunu mhallsa lill-atturi izda minn naha tal-atturi kien hemm kontestazzjoni ghaliex qalu lli kienhemm xi danni ohra sofferti minnhom li ma kienux qieghdin jithallsu ghalihom. Ili ghalhekk ma kienx hemm qbil dwar il-kwantum. It-Tribunal jiddeciedi lli rigward l-ammont ta' €768.69 gja LM330 li s-socjeta' assikuratrici kienet disposta tirrizarcixxi, dan l-ammont ha jigi likwidat fl-intier tieghu.

Fic-cirkostanzi t-Tirbunal ihoss illi huwa minnu li l-atturi kienu sofrew danni oltre dawk indikati fl-ittra tas-socjeta assikuratrici izda jhoss illi fic-cirkostanzi l-ammont tat-talba kif dedott huwa eccessiv. Ghaldaqstant, it-Tribunal '*arbitrio boni viri'* ha jilllimita d-danni mitluba fis-somma ridotta ta' elf u hames mitt ewro (€1500) liema somma tinkludi s-somma shiha ta' seba' mija u tmienja u sittin ewro u disgha u sittin ewro centezmi (€768.69) gja tliet mija u tlettin liri Maltin (LM330) li hija s-somma li s-socjeta' assikuratrici kienet lesta thallas ghal *claim* fuq il-hsarat fil-proprjeta' tal-atturi u li l-bqija tas-somma likwidata minn dan it-Tribunal gie likwidat *arbitrio boni viri* .

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi jilqa’ t-talba attrici in parte u jkkundanna l-konvenuti jhallsu lill-atturi fis-somma limitata ta’ elf u hames mitt ewro (€1500).

Spejjez terz ghall-atturi u zewg terzi ghall-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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