MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tas-26 ta' April, 2010

Talba Numru. 172/2009

Alexei u Alison konjugi Caruana

vs

George u Joan Josette Busuttil
It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-atturi li ddikjaraw li huma propjetarji tal-fond bin-numru tlieta u tletin (33) li jgib l-isem 'Zernieq' u qieghed fi Triq Sommier, B'Kara.

Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-garaxx sottostanti ghall-proprjeta' tal-atturi fuq imsemmija u ghal bidu, u matul, is-sena elfejn u tmienja (2008) huma wettqu xogholijiet ta' skavar u bini fil-garaxx proprjeta' taghhom.

Illi bhala konsegwenza ta' dawn ix-xogholijiet li gew imwettqa mill-konvenuti, l-atturi baghtew hsarat u danni fil-fond proprjeta' taghhom u dan skont kif jirrizulta minn diversi rapporti mhejjija mill-Perit Lino Cachia A & CE, l-ewwel wiehed datat 11 ta' Frar, 2008 li jiccertifika l-

kondizzjoni tal-proprjeta’ tal-atturi qabel ma garrbet il-hsarat u dannu li minnhom qed jilmentaw l-atturi u zewg (2) rapporti ohrajn datati l-21 ta’ April, 2008 u s-26 ta’ Gunju, 2008 li jittrattaw dwar il-hsarat u danni li soffrew l-atturi fil-fond proprjeta’ taghhom.

Illi l-hsarat u danni fuq imsemmija gew stmati mill-Perit Lino Cachia A & CE li jammontaw ghal elf u erba’ mitt ewro (€1,400) u dan skont rapport datat 26 ta’ Awissu, 2008.

Illi ghalkemm il-konvenuti gew interpellati sabiex jersqu ghall-hlas ta’ fuq imsemmi hsarat u danni kif jidher mill-ittra bonarji datati 4 ta’ Settembru, 2008 u l-15 ta’ Jannar, 2009 u mill-ittra ufficjali datata 6 ta’ Ottubru, 2008, huma baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk il-konvenuti huma mitluba ihallsu s-somma ta’ elf u erba’ mitt ewro (€1,400) rapprezentanti valur ta’ hsarat u danni kkagunati fil-proprjeta’ ta’ l-atturi numru tlieta u tletin (33) bl-isem “Zernieq,” fi Triq Sommier, B’Kara per konsegwenza tax-xogholijiet imwettqa mill-konvenuti fil-garaxx proprjeta’ taghhom sottostanti ghall-proprjeta’ ta’ l-atturi.

Bl-imghaxijiet u bl-ispejjes inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-6 ta’ Ottubru, 2008 kontra l-konvenuti.

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew illi l-konvenuti, konjugi Busuttil, jirrespingu l-pretensjonijiet tal-atturi, konjugi Caruana, stante li dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi, l-allegat hsara li saret fil-fond tal-atturi ma setghetx tkun kawza tax-xogholijiet strutturali li ghamlu l-konvenuti u ghaldaqstant il-konvenuti m’humiex responsabbli ghal hlas ta’ danni kif qed jallegaw l-atturi.

Ra x-xhieda tal-Perit Lino Cachia, li kien gie inkarigat mill-atturi sabiex jaghmel rapport dwar il-kundizzjonijiet u l-istat tal-proprjeta’ taghhom. L-atturi joqghodu f’*maisonette*

li kien jinsab fl-ewwel sular u taht kien hemm garaxx *semi-basement level*, fejn kienu qed isiru x-xogholijiet.

F'dan l-ewwel rapport kien irrizulta li f'hafna mill-kmamar ma kienx hemm hsarat, izda kien hemm xi postijiet fejn kien hemm umdita' minhabba infiltrazzjoni ta' l-ilma u *condensation*, pero' ma kienx hemm problemi strutturali.

Meta kien mar l-ewwel darba, il-garaxx kien ghadu bla bieb u kien ghadu kemm beda t-tqattiegh u kienet qiedgha ukoll tigi ffurmata rampa. Kien qieghed isir l-iskavar.

Kien hejja t-tieni rapport, u dan minhabba li kien talbuh l-atturi ghaliex kien beda jinduna li kien hemm xi hsarat li kienu aktar ikkoncentrati fuq il-parti ta' wara tal-proprjeta' tal-atturi. F'dan il-perjodu kkonkluda li x-xoghol ma kienx lest ghaliex il-hajt divizorju kien ghadu mhux lest u kien ghad hemm il-makkinarju. Kien mar ukoll it-tielet darba sabiex jerga' jiccertifika li kien hemm zidiet fil-hsarat u li kienu nfirrxu prattikament mal-proprjeta' kollha. Kien ikkonferma li sa dak iz-zmien ix-xogholijiet fil-garaxx kienu tlestew u dan ghaliex ir-rampa kienet inghatat il-*concrete,* u generalment dan isir fl-ahhar.

Ix-xhud jikkonferma li kien baghat kopji registrati ta' dawn ir-rapporti, fil-fatt l-ewwel wiehed kien intbaghat fis-7 ta' Marzu, 2008, u t-tielet rapport kien intbaghat fit-28 ta' Awissu, 2008 lill-Perit Fenech Vella kif ukoll lill-konvenut.

Laqgha formali bejnu, l-atturi, il-konvenuti u l-Perit taghhom Fenech Vella qatt ma saret, izda x-xhud jispjega li f'diversi okkazzjonijiet kien iltaqa' mal-Perit Fenech Vella, informalment il-MEPA u kienu tkellem fuq il-kaz, izda xejn aktar minn hekk.

Li kien qallu ukoll, il-Perit Fenech Vella, huwa li l-konvenut kellu xi problemi f'xi travi tal-*concrete* li kien hemm fil-garaxx u dawn kienu qed jikkagunaw problema, u ghalhekk kienu qed isiru x-xogholijiet sabiex jigi rinforzat it-travu tal-*concrete*. Kien ikkonfermalu wkoll il-Perit li dan it-travu kien jinstab fuq il-parti ta' wara tal-proprjeta'.

Ix-xhud, pero’, jghid li x-xogholijiet li kienu qed isiru kienu aktar estensivi u sabiex isir dan ir-rinforzar, ma kienx jehtieg li jitnehha l-hajt divizorju u ma kienx hemm bzonn ta’ skavar.

Il-Perit jikkonkludi wkoll li kien gara, effettivament kien, li tnehha l-hajt divizorju li kien qed jipprovdi ta’ support ghall-proprjeta’ ta’ fuq u huwa prattikament inevitabbli li meta wiehed inehhi dan il-hatj divizorju, irid jitpogga support temporanju sakemm jitpogga wiehed permanenti u b’konsegwenza li jkun hemm *settlement cracks*, anke jekk ix-xoghol ikun sar sew.

Ikkonferma l-istima tal-hsarat li kien hemm fuq stima li kienet inghatat lill-attur u dan ghaliex hass li kienet stima ragjonevoli sabiex jergghu jitkahhlu l-fili u jergghu jinzebghu mill-gdid. Ma kienx qieghed jinkludi l-ispejjes sabiex titnehha l-umdita’ ghaliex kienet *area* pjuttost zghira.

Ra x-xhieda ta’ Alexei Caruana, li jikkonferma li hu u martu kienu akkwistaw il-fond f’Ta’ Paris, B’Kara u dan kien jinstab fl-*elevated first floor* u kienu xtrawh fl-1999.

Kien hemm il-garaxx tahthom li kien jappartjeni lill-konvenuti.

Meta akkwistaw din il-prorjeta’ kien fi stat tajjeb u ma tantx kien hemm xogholijiet x’isiru. Kienu poggew biss madum tac-ceramika fuq l-madum antik u kienu zebghu l-post.

Jispjega li qabel il-garaxx sar proprjeta’ tal-konvenuti, kien hemm terzi go fih u l-istess garaxx ma kienx jinzamm fi stat tajjeb, kien ikun hemm il-hmieg u anke is-sistema tad-drenagg kien ikollhom bzonn jifthu, u dan ghaliex kien hemm *toilet* li kien jinstad.

Ghal bidu fil-post taghhom ighid li kellhom biss xi problemi ta’ umdita’.

Meta kien inkariga lill-Perit Lino Cachia, il-konvenut kien ghadu kif beda jaghmel ix-xogholijiet.

It-tieni darba li kien baghat ghall-Perit kien irrizulta li kien hemm xi konsenturi fil-proprjeta' tieghu u dawn kienu saru b'konsegwenza tax-xogholijiet li kienu qed isiru fil-garaxx tal-konvenuti.

Jikkonferma wkoll li kienu qed isiru xi xogholijiet fil-proprjeta' ta' fuqhom, izda dawn kienu aktar xogholijiet estetici, konsistenti f'xoghol ta' tikhil u tqeghid ta' madum, u dan seta' jikkonfermah ghaliex kien jitkellem mal-haddiema u kienu dahhluh sabiex jurih li x-xogholijiet li kienu qed jaghmlu kienu ta' *refurbishment*. Filwaqt li fil-garaxx kienu qed isiru aktar xogholijiet strutturali u kienu jhossu hafna caqlieq minhabba t-thaffir u kien hemm diversi makkinarju u trakkijiet sabiex iwettqu dan ix-xoghol. Kienu qed isiru xogholijiet sabiex inehhu l-hajt divizorju u kienu qed ihaffru sabiex inehhu rampa.

Jikkonferma li aktar ma beda javvanzaw ix-xogholijet aktar kien hemm hsarat u ghalhekk kien inkariga lill-Perit ghat-tielet darba sabiex ihejji rapport dwar dawn il-hsarat.

Ighid ukoll li kien mar ikellem lill-kuntrattur, jew xi impjegat tieghu, sabiex jilmenta dwar dawn il-hsarat, izda kienu tlewmu ghaliex din il-persuna nnegat li kienu hsarat li kkagunaw bix-xogholijiet li kienu ghamlu.

Kien anke mar fuq il-post il-Perit taghhom, u kellu jhejji rapport fuq dawn il-hsarat, izda l-attur jikkonferma li sallum qatt ma kien ra dan ir-rapport.
Jikkonferma wkoll li kien inkariga bajjad li kien tah stima ghax-xogholijiet li kellhom isiru sabiex jigu rriparati dawn il-hsarat, u kien irrefera ghalihom il-Perit Cachia.

L-attur jikkonferma li kien hemm xi problemi bid-drenagg u kien tkellem mal-konvenut sabiex tinbiddel is-sistema u tigi eliminata dik tal-konvenut ghaliex kien qed ikun hemm *overflow* fl-*elevated ground floor*.

L-attur ighid ukoll li fil-garaxx, apparti l-problema tat-travu, kien hemm problema bix-xibka tas-saqaf u din kienet fil-parti ta' quddiem tal-garaxx.

Mill-1999 qatt ma kien ra li kienu qed isiru xi xogholijiet ta' manutenzjoni fil-garaxx u meta kien waqaf jinkera kien ikun hemm problemi ghaliex il-bieb kien jibqa' miftuh u kien jidher minn gewwa li kien malandat.

Jghid ukoll li kien ikkonferma mal-haddiema tal-ewwel appartament, fejn ukoll kienu qed isiru xi xogholijiet, li kien hemm ukoll xi konsenturi u kien rahom ukoll.

Ra x-xhieda ta' Alison Caruana li kkonfermat ix-xhieda tal-attur.

Ra x-xhieda ta' Angelica Caruana, omm l-attur. Kienet tiffrekwenta d-dar ta' l-atturi regolarment, ghaliex kienet izomm ulied l-atturi li kienu ghadhom zghar.

Tikkonferma li l-appartament tal-atturi kien jinstab f'blokk fejn taht kien hemm il-garaxx in kwistjoni u mbaghad kien hemm l-ewwel appartament u mbaghad kien hemm l-appartament tal-atturi.

Tghid ukoll li kienet indunat li kien hemm il-garaxx li kien zdingat u mbaghad f'xi zmien bdew xi xogholijiet ghaliex kien ikun hemm l-ingenji. Kienu qed jaghmlu xi xogholijiet ta' skavar, kienu qed itellghu zewgt hitan bil-gebel u kienu qed juzaw travi kbar. Aktar tard indunat ukoll li kienu nehhew il-hajt divizorju li kien hemm f'dan il-garaxx.

Gieli kienet thoss il-proprjeta' tal-atturi ticcaqlaq waqt li kienu qed isiru x-xogholijiet.

Tikkonferma li l-attur kien qabbad lill-Perit Lino Cachia u kien mar l-ewwel darba sabiex jaghmel rapport fuq il-post qabel ma bdew ix-xogholijiet. Kien mar t-tieni darba sabiex jaghmel rapport fuq ix-xogholijiet li kien seta' jara li qedghin isiru fil-garaxx li dak iz-zmien kien bla bieb.

Tghid li meta il-Perit Cachia hejja t-tieni rapport ma kienx ghad hemm konsenturi.

Tikkonferma wkoll li kienu qed isiru xi xogholijiet fl-appartament ta' taht l-atturi, izda ma kienux qed isiru xogholijiet strutturali, izda biss tqeghid ta' madum u dan ghaliex kienet nizlet f'dan l-appartament.

Ix-xhud tikkonferma wkoll li kien hemm xi problema tad-drenagg, izda l-hsara kienet issewwiet ghaliex kienu tkellmu bejniethom u kienu ghamlu sistema ghalihom.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti

<u>Ikkunsidra</u>

Il-konvenuti kienu nkarigaw lil kuntrattur sabiex jaghmillhom xi xogholijiet fil-garaxx. Irrizulta li kien hemm xi travu li kien qed jikkrea xi problemi u li dan kellu jitnehha

Qabel ma bdew ix-xogholijiet, l-atturi kienu nkarigaw lill-Perit Lino Cachia sabiex jiccertifika x-xogholijiet u ma rrizulta li, ghajr ghal xi problemi ta' umdita', ma kienx hemm problemi ohra.

Nel frattemp bdew ix-xogholijiet u skont il-Perit Lino Cachia, jekk verament kien hemm xi problemi bit-travu li kellu bzonn li jigi rinforzat, kif kien qallu ukoll, meta informalment kien iltaqa' mal-Perit tal-konvenuti, ix-xogholijiet kienu aktar estensivi ghaliex kienu qed inehhu il-hajt divizorju u kien qed isir ukoll xi skavar, u biex jigi rinforzat travu, ma kienx jehtieg dan ix-xoghol.

Bhala konsegwenza, l-Perit Cachia, kienu mitlub mill-atturi sabiex jerga' jaccedi fuq il-post u kien hemm li kkonstata fit-tieni rapport tieghu li kien hemm xi konsenturi l-aktar ikkoncentrati fuq in-naha ta' wara ta' l-appartament ta' l-atturi.
Dawn il-konsenturi zdiedu meta tlestew x-xogholijiet fil-garaxx.

Il-konvenuti ittentaw jikkonvincu lil dan it-Tribunal li dawn il-hsarat setghu gew ikkagunati minhabba xi xogholijiet li kienu qed isiru fl-appartament li kien jinstab sovrastanti

ghal dik ta'l-atturi, izda gie kkonfermat mill-atturi u xhieda li pproduca, li x-xogholijiet li kienu qed isiru kienu xogholijiet estetici, bhal tqeghid tal-madum u tibjid.

Tqajjmet xi problema tad-drenagg li kien hemm mal-konvenuti, pero' din jidher li giet risolta u lanqas ma kienet twassal ghall-hsarat in kwistjoni.

Fis-sentenza '**Francis Cassar vs Francis Sammut noe' (PA 09.01.2001)** gie enunciat illi :-

"Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu. Izda, imbaghad, kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu, u dan anke jekk ikun il-proprjetarju fl-ezercizzju tad-drittijiet tieghu, meta jaghmel minn hwejjgu uzu projbit mil-ligi.

Sid il-fond ma jistghax semplicement jiskarika l-htija fuq kuntrattur li jkun hadimlu. Ir-responsabbilita' tieghu f'dan l-ambitu mhix limitata ghall-culpa in eligendo. Pjuttost, l-iskrutinju li jrid isir in subjecta materja huwa dak fuq zviluppat fis-sens li jigi ezaminat jekk il-konvenut kisirx disposizzjoni espressa tal-ligi u b'hekk ghamel, jew ippermetta li jsir, uzu pprojbit mill-ligi."

Mir-rapport u certifikati mahruga mill-Perit Cachia gie stabbilit illi li l-hajt divizorju li tnehha, kien qed jipprovdi ta' support ghall-proprjeta' ta' fuq u kien prattikament inevitabbli li malli tnehha dan il-hajt divizorju, u tpogga support temporanju u wara gie sostitwit b'support permanenti, l-konsegwenza tkun li jkun hemm *settlement cracks*, anke jekk ix-xoghol ikun sar sew.

Ghalhekk hemm provi sabiex jikkonvincu lil dan it-Tribunal li l-hsarat li kien hemm fil-proprjeta' tal-atturi kienu konsegwenza tax-xogholijiet li saru fil-proprjeta' tal-konvenuti.

Apparti minn hekk, il-konvenuti qatt ma taw kas dak li kien gie propost mill-attur u prattikament injoraw proposta mill-Perit tal-atturi sabiex issir laqgha mal-Perit taghhom.

Dwar l-ammont tal-hsarat, il-Perit ikkonferma l-istima moghtija lill-atturi mill-bajjad, u hu hass li din kienet stima ragjonevoli sabiex jergghu jitkahhlu l-fili u jergghu jinzebghu mill-gdid.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billli jilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk jikkundanna lil konvenuti ihallsu lill-atturi s-somma ta' elf u erba' mitt ewro (€1,400) rapprezentanti valur ta' hsarat u danni kkagunati fil-proprjeta' tal-atturi. Bl-imghaxijiet u bl-ispejjes kif mitluba.

< Sentenza Finali >

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