MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
RAPHAEL FENECH ADAMI

Seduta tat-23 ta' April, 2010

Talba Numru. 1104/2006

Joseph u Susan konjugi Bonnici konguntivament (ID-258663M u 54671M u b'digriet tat-Tribunal datat nhar is-6 ta' April 2009 isem l-attur irid jinqara Susan Bonnici f'isimha proprja u kif ukoll ghan-nom tal-minuri Christina Bonnici
ID -36894M

Vs

Edwin u Maria konjugi Galea, Saviour u Carmen konjugi Micallef, John u Francesca
konjugi Caruana

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-22 ta' Dicembru 2006, fejn talbu sabiex il-konvenuti jew min minnhom ghandhom jigu kkundannati jhallsu lill-atturi s-somma ta' hames mitt lira maltija llum ekwivalenti ghal Euro elf mija u hamsa u sittin (€1,165.00) jew somma verjuri rapprez'entanti danni minnhom sofferti rizultanti

minn hsarat strutturali fis-saqaf tal-bini minn fejn joperaw l-attivita kummercjali taghhom liema bini l-konvenuti kellhom l-obbligu jzommu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u liema hsarat sehhew minhabba nuqqas ta' manutenzjoni fil-proprjetajiet taghhom.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali datata 22 ta' Mejju 2006 (Dok A) u bl-imghax legali sal-pagament.

Ra r-risposta tal-konvenuti konjugi Micallef datata 9 ta' Jannar 2007 fejn affermaw li huma ma kienux responsabbli ghal hsarat mitluba mill-atturi. Jispjegaw li kwalunkwe hlasijiet li effettwaw, dawn saru minnghajr pregudizzju ghal dawk li qed jigu allegati fis-saqaf in kwistjoni u li huma kienu semplicement hallsu t-terz tas-sehem taghhom fl-imkien maz-zewg konvenuti l-ohra ghal parti tas-saqaf li ssewwa u ghalhekk ma hemm xejn dovut.

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta tal-konvenuti konjugi Galea datata 15 ta' Frar 2007 li jaffermaw li huma dejjem zammew il-fond taghhom fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ghalhekk jirrespingu l-allegazzjoni ta' l-atturi. Illi s-saqaf in kwistjoni kellu jinbidel minnhabba z-zmien li ghadda minn fuqu u mhux minhabba xi nuqqas tal-konvenuti. Illi l-konvenuti lkoll kienu bi ftehim qassmu l-ispejjes bejniethom; illi l-konveunti ma kellhom ebda obbligu li jipprovdu lill-atturi post iehor fejn jiggestixxu n-negozju taghhom. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u in subsidium li t-talbiet tal-atturi jigu michuda bhala nfondati fil-konfront taghhom.

Ra r-risposta tal-konvenuti konjugi Caruana datata 15 ta' Frar 2007 li huma identici ghal dawk sollevati mill-konvenuti konjugi Galea.

Sema l-provi migjuba mill-partijiet u ezamina d-dokumenti esebiti.

Evalwa n-noti ta sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet rispettivi.

Ikkunsidra.

Illi fl-affidavit tieghu l-attur jispjega li huwa jiggestixxi restaurant bl-isem ta *"Sammy's Tavern"* f'San Pawl il-Bahar li jinsab sottopost ghal appartamenti proprjeta tal-konvenuti fosthom tal-konjugi Micallef li huma wkoll is-sidien tal-istess *restaurant*. Nhar il-5 ta' Jannar 2006, l-attur u martu kienu semghu hoss kbir u meta marru jivverifikaw x'kien innotaw li parti mis-saqaf tar-*restaurant* izzaqqaq u beda jistrieh fuq l-ghamara. Kemm il-konvenut Micallef u kif ukoll il-periti kkonfermaw li s-saqaf kien ikkundannat u li kellu jinbidel. Il-konvenuti bejniethom ftehmu li provvizorjament jiggakkjaw is-saqaf sakemm isiru x-xogholijiet rimedjali anke sabiex l-atturi ma jitilfux il-*bookings* li kellhom u halli jkomplu jahdmu. Il-konvenuti Micallef informal ill-atturi li x-xoghol rimedjali kien ser jibda fi Frar 2006 u ghalhekk mill-bidu ta' dak ix-xahar, l-atturi battlu l-fond kummercjali biex ikun jista jsir ix-xoghol. Ix-xoghol beda f'xi 3 jew l-4 ta' Frar u tlesta fit-28 ta Frar 2006. F'dan il-perjodu r-*restaurant* ma fetahx ghan-negozju. Ghalhekk l-atturi qed jippretendu il-hlas lura tal-kera ghax-xahar ta' Frar 2006 (Dok JB2) oltre kumpens ta' telf ta' xoghol kemm damu maghluqin u kif ukoll l-ispejjes relattivi biex tinqala u terga tigi nstallata l-fridge (Dok JB3). In kontro-ezami huwa jinnega li x-*shutdown* tal-hanut kien jaghmlu bhala regola fix-xahar ta Frar. Kien jaghlaq skond l-esigenzi tieghu.

L-attrici Susan Bonnici fix-xhieda taghha kkonfermat bil-gurament il-fatti kontenuti fl-affidavit ta' zewgha. Ziedet tghid pero` li parti biss mill-appartamenti tal-konvenuti Caruana u Galea jigu sovraopposti ghar-restaurant. Sa fejn taf hi, tghid li l-konvenuti kollha kienu ftiehmu li s-saqaf kellu jinbidel u l-ispejjes relattivi ghat-tibdil tal-istess saqaf inhargu mill-istess tliet konvenuti. In kontro-ezami l-attrici tghid li s-saqaf li nbidel, cirka ghaxar piedi b'ghaxar piedi ma kienx fil-parti fejn kien hemm l-appartament ta' Micallef. Qalet ukoll li x-xoghol ma sarx f'Jannar fuq talba taghhom stess sabiex ma jitilfux il-*bookings* li kellhom.

Ikkonfermat ukoll li s-soltu huma ma jifthux fix-xahar ta' Frar pero` mhux dejjem. Qalet ukoll li ghal bidu il-konvenuti Micallef kienu offrew li jhallsu lura l-kera tax-xahar ta' Frar pero` in segwitu tali offerti kienet giet irtirata. Dana kollu sar bil-miktub tramite zewg ittri legali. Tghid ukoll li ghalkemm in-negozju taghhom kien assikurat mal-Atlas, dawn ta' l-ahhar ma accettawx il-claim maghmula rigwardanti tali hsarat peress illi ma kienx ikopri il-kroll ta' saqaf pero` in segwitu tghid ukoll li jista jkun li ma accettawx il-claim minnhabba l-*'wear and tear'* sostanzjali ta l-istess saqaf. Aktar tard ipprezentat id-dokumenti tal-assikrazzjoni relatati mal-istess claim. Fil-fatt Dok SB 1 jitkellem dwar *"roof being overstressed by a load bearing wall and staircase above it "* u *"it is not the scope of the policy to cater for gradual and long term operating causes"*.

Martin Caruana *claims handler* tal-Atlas insurance ikkonferma bil-gurament tieghu li l-claim maghmula mill-atturi fuq il-hsarat kawzati meritu tal-kaz odjern ma kinietx giet imhallsa in vista tal-fatt li skond il-perit imqabbad mill-istess *insurance*, tali danni gew kawzati minnhabba *"stress"* provenjenti minn bini ta hajt fuq is-saqaf tar-restaurant. Dan jirrizulta wkoll mir-rapport peritali esebit mill-istess xhud markat Dok MC1. Jikkonferma wkoll li l-atturi kienu anke ghamlu *claim* ghall-gheluq tan-negozju pero` galadarba il-claim tal-hsarat fis-saqaf ma kinietx koperta issegwi allura li anke l-claim ghal *business interruption* ma setghetx tigi onorata.

Ix-xhud Mario Deguara, l-*accountant* tal-atturi pprezenta mal-affidavit tieghu rendikont tad-dhul li kellhom ghax-xahar ta' Frar fis-snin precedenti. In kontro-ezami, jafferma li l-informazzjoni indikata fid-dokument esebit minnu kien gabarha mir-*records* tal-gestjoni tar-restaurant kemm kien ilu li hadu f'idejh l-attur u partikolarment mill-*'cash register daily readings'*. Dan ix-xhud kien u ghadu l-accountant tal-atturi mill-bidu tal-gestjoni tan-negozju tar-restaurant in kwistjoni u ghalhekk ir-*records* relattivi dejjem kienu f'idejh.

Il-konvenut Saviour Micallef ikkonferma li xi zmien qabel kien ghamel support bl-injam fis-saqaf li kien mghotti mbaghad b'soffitt peress illi l-binja kellha xi 60 sena. Dan is-*support* sar minn nies imqabbda mill-konvenut Micallef bhala sid il-blokka. Ighid ukoll li l-ispejjes biex giet rimedjata l-hsara fis-saqaf li ddendel inhargu lkoll mit-tliet koppji konvenuti f'din il-kawza. Jaqbel ukoll mal-affermazzjoni tal-atturi li dawn ta' l-ahhar kienu damu xi 25 gurnata maghluqin sakemm tlestew ix-xogholijiet.

Il-Perit Joseph Attard prodott mill-atturi u mqabbad mill-istess atturi dwar il-hsarat li garrab ir-restaurant fis-saqaf jikkonferma r-rapport tieghu esebit bhala Dok JB 1. In kontro-ezami jikkonferma li l-istat tax-xibka kien fi stat hazin hafna u kwindi ma kienx hemm alternattiva ohra hlief li jinbidel. Difatti in ri-ezami jikkonferma li s-saqaf tant kien fi stat hazin li s-saqaf ta' l-injam li tqieghed taht kien qed iservi ta' lqugh ghal bicciet tal-konkos li kien qed jaqa.

Il-konvenut Edwin Galea fl-affidavit tieghu jistqarr illi l-konvenut MIcallef kien ghamel xogholijiet estensivi ta' thaffir sabiex kabbar l-area tar-restaurant bil-konsewenza li l-appartament ta' Galea ghamel zmien espost. Ighid ukoll li per konsegwenza ta' hekk kienu hargu xi aperturi fl-appartament tieghu li kienu gew rimedjati minnu stess. Jispjega wkoll li mill-pedamenti kien inhareg kwantita ta' ilma, apparti l-fatt li dan huwa maghmul minn materjal tafli. Jispjega li huwa ghandu biss il-bieb ta' barra u l-indana li jigi fuq ir-restauarant u difatti l-istess appartament tieghu ma wera ebda sinjali ta' hsara. Mal-incident il-konvenuti qabbdu l-perit taghhom li kkonferma dak li kien gie gia espress mill-perit tal-atturi u kif ukoll tal-assikurazzjoni fis-sens illi s-saqaf kellu jinbidel minnhabba li kien misjur sew biz-zmien u mhux minnhabba xi tort partikolari ta xi naha jew ohra. Ghalhekk it-tliet konjugi konvenuti kienu ftiehmu bhala hbieb u b'mod bonarju li jaqsmu bejniethom l-ispiza necessarju sabiex jinbidel is-saqaf kif fil-fatt gara. Fil-fatt it-tliet konvenuti bejniethom ftiehmu wkoll illi kull parti kellha tbati l-ispejjes konsegwenzjali tieghu u taghha fis-sens illi ta' Galea hallsu l-madum fil-post taghhom filwaqt li Caruana hallas ghal tieghu.

Il-konvenut John Caruana jistqarr fl-affidavit tieghu li l-appartament tieghu kien izommu fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u qabel l-incident ma ra l-ebda sinjali ta’ cediment. Jafferma pero` li l-istess appartament kellu z-zmien fuqu. Wara l-incident il-perit imqabbad mit-tliet konvenuti kien ikkonferma li l-parti tas-saqaf fejn kien hemm l-entrata tieghu u l-fond ta’ hdejh kellha tinbidel il-ghaliex kienet qdiemet u ghamlet zmiena. Peress illi dak li gara ma kien it-tort ta’ hadd in partikolari izda semplicement minnhabba z-zmien li ghadda fuqu s-saqaf il-konvenuti qabblu bejniethom li l-ispejjes ghat-tibdil tas-saqaf jinqasam bejniethom fil-waqt li kull parti thallas l-ispejjes interni rispettivi taghhom. Fil-kaz ta’ Caruana huma wkoll tilfu l-kirja tal-appartament li kellhom f’dak il-perjodu. Fil-fatt mal-kors tax-xoghol gie notat li s-saqaf kien ta’ sebghin sena ilu ghalkemm mahdum tajjeb. Ix-xogholijiet rimedjali gew esegwiti taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar imqabbad mit-tliet konvenuti.

Carmen Micallef il-konvenuta xehdet li huma l-proprjetarji tar-restaurant gestit mill-atturi u ziedet tikkonferma bejn wiehed u iehor l-fatti gia kontenuti fix-xhieda u l-affidavits tal-konvenuti l-ohra. Tikkonferma li t-tliet konvenuti kienu ftiehmu li x-xoghol ghat-tibdil tas-saqaf u l-ispejjes relattivi kellhom isiru minnhom u a spejjes taghhom it-tlieta kif fil-fatt sar. Tikkonferma wkoll li x-xoghol beda lejn l-ahhar ta’ Jannar 2006 bi ftehim ma l-atturi sabiex dawn ta’ l-ahhar ma jitilfux il-bookings li gia kellhom. Taqbel ukoll li x-xogholijiet damu ghaddejjin madwar 25 gurnata. Tghid ukoll li l-atturi ma kienux jifthu ghal pubbliku nhar ta’ Tnejn u kif ukoll illi s-soltu lanqas ma jifthu ghax-xahar ta’ Frar. Mhux hekk pero` jirrizulta mill-accounts prodotti mill-accountant ta’ l-istess atturi fejn jirrizulta li bejn is-sena 2000 u s-sena 2007 kien biss fis-sena 2002 li r-restaurant ma hadimx fix-xahar ta’ Frar – fil-fatt on average bejn is-sena 2000 u s-sena 2005 jekk taqta barra s-sena 2002 meta hadmuh biss ghal hames t’ijiem l-atturi qisu fethu ghal pubbliku fix-xahar ta’ Frar ghal madwar 17 il-gurnata. It-Tribunal iqis bhala rrilevanti kemm kienu jifthuh hi u zewgha fi Frar fil-35 sena ta’ qabel. Daqstant iehor ma jsibx rilevanti x-xhieda ta’ Envin Bartolo prodott mill-konvenuti fejn stqarr kemm kien idum maghluq dan l-

istabbiliment bejn Jannar u Frar ta' kull sena fi zmien meta l-hanut kien qed jigi gestit mill-konvenut qabel l-atturi. Fil-fatt in kontro-ezami huwa stess jammetti li ma setax jikkummenta xejn fuq l-operazzjoni tal-hanut fi zmien l-atturi;

Fuq domanda tat-Tribunal Carmen Micallef tafferma li l-konvenuti ma kienux tkellmu bejniethom u wisq anqas kwindi ftiehmu fuq jekk u kemm ser ihallsu bhala kumpens ghall-gheluq tar-restaurant, pero` meta avvicinati mill-avukat tal-atturi dwar tali kumpens huma kienu lesti joffri bhala kumpens l-ammont ekwivalenti ghal xahar kera cioe s-somma ta' *circa* Lm392 liema offerta ma kinietx accettata. Meta l-atturi in segwitu hallsu l-kera fl-intier minghajtr ebda tnaqqis, il-konvenuta Micallef regghet offritielhom Lm200 bhala kumpens liema offerta pero` regghet giet rifjutata mill-atturi.

Illi mill-assjem tal-provi prodotti ghandu jirrizulta illi ftit li xejn hemm divergenza bejn il-partijiet fuq il-fatti meritu tal-kaz odjern.

Il-kawza qeghda ssir mill-inkwilini li kienu qed jiggestixxu l-hanut in kwistjoni u kontra l-konvenuti qua sidien tal-istess restaurant u ta' l-appartament sovrastanti;

Illi ma hux kontestat li parti mis-saqaf tar-restaurant ceda u sabiex jigi mibdul l-atturi ghamlu madwar 25 gurnata bir-restaurant maghluq;

Illi ghalhekk ma ghandux ikun kontestat lanqas il-fatt li l-atturi kienu hallsu l-kera ghax-xahar ta' Frar 2006 minghajr ma setghu jgawdu l-fond hekk mikri. Donnu hemm qbil li x-xogholijiet damu ghaddejjin madwar 25 gurnata li bir-rata ta' Lm14 kuljum tlahhaq is-somma ta' Lm350 (ghalkemm l-atturi qed jitolbu Lm378 cioe ekwivalenti ghal 27 gurnata).

Illi lanqas ma jirrizulta kontestat per se l-ispiza mhux daqstant gholja involuta fil-*Bar Counter* li kienet tlahhaq is-somma ta' Lm50.

Illi ghalhekk donnu jidher li l-konvenuti fil-verita qed jikkontestaw biss l-ammont li kien qed jigi pretiz ghalkemm dan il-hanut dam maghluq peress illi qed jargumentaw li s-soltu fix-xahar ta’ Frar l-atturi xorta wahda kienu ser izommu l-hanut maghluq oltre ghall-fatt li qed jikkontestaw ukoll bejniethom minn minnhom ghandhom ihallsu tali danni konsegwenzjali.

Illi dwar il-kumpens mitlub minhabba l-gheluq forzat tal-hanut, irrizulta mix-xhieda tal-accountant prodott mill-atturi u mid-dokument minnu esebit illi l-atturi kienu fil-fatt fethu fix-xahar ta’ Frar fil-maggor parti tas-snin precedenti kemm damu l-atturi jiggestixxu dan il-hanut. Mill-figuri minnu kwotati li b’ebda mod ma gew kontradetti, jirrizulta wkoll li *“sales”* relattivi ghal tali xahar kienu jidhlu f’diversi mijiet u f’sentejn minnhom anke f’eluf. Illi ghalhekk meta wiehed iqis li l-ammont pretiz mill-atturi fir-rigward ta’ telf ta’ xoghol ghax-xahar ta’ Frar ser ilahhaq biss is-somma ta’ Lm100 li hija altru ragjonevoli u ferm konservattiva (Lm350 kera plus Lm50 Bar *Counter* minus Lm500 mitluba komplessivament fl-avviz), dan it-Tribunal isib lil-atturi huma ferm gustifikati li jippretendu almenu tali ammont nominali minghand il-konvenuti.

Illi dwar il-kwistjoni tan-nexus bejn ir-responsabbilita tal-konvenuti u l-hsarat konsegwenzjali lamentati, ma hemmx dubbju li tali prova ngiebet b’mod soddisfacenti ghar-raguni li l-konvenuti kienu qed jigu mharka bhala sidien ta’ saqaf li kien ser jiggarraf, liema saqaf ghalkemm gie rimedjat in toto a spejjes tal-istess konvenuti f’din il-kapacita taghhom, l-ispejjes konsegwenzjali li gab mieghu tali akkadut baqa ma giex indirizzat u wisq anqas imhallas. Irrizulta evidenti wkoll li tali danni konsegwenzjali kienu relatati direttament mal-hsara principali u cio` e` it-tigrif tal-istess saqaf.

Illi pero` dwar l-ishma rispettivi bejn il-konvenuti, it-Tribunal huwa tal-fehma illi hekk kif il-konvenuti qabblu bejniethom li kull parti ghandha thallas l-ispejjes relattivi nterni tagghom u difatti l-konvenuti Galea u Caruana hallsu ghal rashom l-ispejjes involuti gewwa l-appartament rispettiv taghhom, ghandu ghalhekk jirrizulta gust u ekwu

li l-konvenuti Micallef ghandhom ibghatu l-ispiza tal-kirja tax-xahar ta' Frar qua sidien tal-istess *restaurant*. Fil-fatt huma stess ighidu li kienu offrew li jhallsu wahedhom ad eskluzzjoni tal-konvenuti l-ohra certu ammont ta' kumpens ghall-fatt li l-hanut dam xi zmien maghluq u ghal liema zmien huma kienu xorta wahda rcevew il-kera relattiva.

It-Tribunal ghalhekk qieghed jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti kollha u kwindi jilqa t-talbiet attrici *in toto* pero` ghar-ragunijiet fuq espressi jghaddi biex fl-ewwel jikkundanna lill-konvenuti konjugi Micallef wahedhom sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' Euro815.28c (tmin mija u hmistax il-ewro u tmienja u ghoxrin centezmu) (gia` Lm350) rappezentanti valur ta' kera mhallsa inutilment u fit-tieni lok jikkundanna lill-konvenuti konjugi Micallef, konjugi Galea u konjugi Caruana sabiex ihallsu lill-atturi f'sehem indaqs bejniethom ta' terz kull wiehed is-somma ta' Euro349.41c (tlett mija u disgha u erbghin ewro u wiehed u erbghin centemzu (gia Lm150) rapprezentanti l-ispiza tal-*Bar Counter* u kumpens ghall-gheluq forzat bl-imghax legali dekorribbli mid-data tal-prezentata ta' dan l-avviz filwaqt li l-ispejjes ta' din l-istanza ghandhom jigu sopportati f'sehem indaqs bejn il-konvenuti ta' terz kull wiehed.

< Sentenza Finali >

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