MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2012

Talba Numru. 186/2009

Meander Company Ltd (C-18411)
Vs
Joseph (K.I. 733351M) u Mary (K.I. 822349) konjugi Libreri

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu s-socjeta' attrici ppremettiet illi l-konvenuti huma debituri tas-socjeta' attrici fl-ammont ta' tlett elef mitejn u hamsa u sebghin ewro u sebgha u disghin centezmu (€3275.97) rapprezentanti in kwantu ghal elfejn tliet mija u disgha u ghoxrin ewro u sebgha u tletin centezmu (€2329.37) kumpens ghal permess li nghata lilhom mis-socjeta' esponenti sabiex isir xogholijiet gewwa l-propjeta' tal-istess, u in kwantu ghal disa' mija u sitta u erbghin ewro u sittin centezmu (€946.60) rapprezentanti s-sehem taghhom mill-kostruzzjoni u xogholijiet ta' rampa li saret fil-parti komuni tal-blokk taghhom, inkluz il-VAT.

Illi ghalkemm interpellati diversi drabi ghall-hlas, anke permezz t'ittra ufficjali datata 13 ta' Frar, 2009, l-konvenuti baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, is-socjeta' attrici qeghdha titlob lil dan it-Tribunal illi jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-istess socjeta' attrici s-somma ta' tlett elef mitejn u hamsa u sebghin ewro u sebgha u disghin centezmu (€3275.97) kif hawn fuq imsemmija, bl-imghax legali u bl-ispejjes kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 13 ta' Frar, 2009.

Ra r-risposta tal-konvenuti fejn eccepew illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfondati kemm fil-fatt u kif wkoll fid-dritt u dan minhabba l-fatt li r-rampa kienet gja hemmhekk ghal hmistax-il sena w kienet tajba. Illi di piu l-esponenti ghandhom d-dritt juzaw il- passagg bejn il-garaxx taghhom u kellhom dritt li juzaw dan il-passagg.

Sema' x-xhieda ta' Caroline Sammut u Raymond Sammut, diretturi tas-socjeta' attrici;
Sema' x-xhieda tal-perit Joseph Bondin prodott mis-socjeta' attrici;
Sema' x-xhieda tal-konvenuti Joseph Libreri u Mary Libreri;
Sema' x-xhieda tal-Perit Michael Falzon prodott mill-konvenuti;
Sema' x-xhieda ta' James Griffin prodott mill-konvenuti;
Sema' x-xhieda ta' Carmen Borg prodotta mill-konvenuti;

Ra l-affidavit ta' Jason Gatt prodott mis-socjeta' attrici;
Ra d-dokumenti kollha esebiti;
Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' Meander Co. Limited ipprezentata fil-15 ta' Dicembru 2011.
Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti pprezentata fit-12 ta' Jannar 2012;
Ra il-verbal li bih it-talba thalliet ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:
Illi din it-talba hija ghal-hlas ta' kumpens u cioe: (i) is-somma ta' elfejn tliet mija u disgha u ghoxrin ewro u sebgha u tletin centezmu (€2329.37) ghal permess li nghata lill-konvenuti sabiex jinghataw access biex isiru

xogholijiet gewwa l-propjeta' tal-istess, u (ii) disa' mija u sitta u erbghin ewro u sittin centezmu (€946.60) rapprezentanti s-sehem tal-konvenuti mill-kostruzzjoni u xogholijiet ta' rampa li saret fil-parti komuni tal-blokk taghhom.

Ra x-xhieda ta' Caroline Sammut, li ddikjarat illi l-konvenuta Mary Libreri kienet talbet permess biex tuza id-*drive-in* tas-socjeta' attrici biex il-konvenuti jaghmlu xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq il-propjeta' taghhom.. Biex jaghmlu dan ix-xoghol kellhom bilfors juzaw id-*drive-in* tas-socjeta' attrici ghaliex id-*drive-in* kien jwassal direttament sal-garaxx tal-konvenuti li fuqu kellu jsir ix-xoghol. Skont Caroline Sammut huma kienu ftehmu li l-konvenuti kellhom ihallsu elf Lira Maltin (ossia €2329.37). Caroline Sammut iddikjarat ukoll li r-rampa kienet garrbet il-hsara u li s-somma ta' circa disa' mitt ewro (€900) huwa biss kwart tal-valur tal-hsara hekk skont ir-rapport tal-Perit Joe Bondin (ara Dok CS1, fol. 18 tal-process). Somma ohra dovuta kienet ghall-appogg li kienet thallset pero' l-ammont miftiehem ghall-uzu tad-*drive-in* qatt ma thallas.

Illi skont Raymond Sammut id-*drive-in* kien maghmul in parti minn rampa w in parti minn planki tal-konkos u *bricks* u kien intiz biss ghall-uzu ta' karozzi privati. Raymond Sammut iddikjara illi kellu jaghmel gakkijiet taht ir-rampa tad-*drive-in* biex il-konvenuti jidhlu bit-trakkijiet tal-konkos u tal-*bricks* u kull darba kellu izarmahom ghaliex taht id-*drive-in* kien hemm xi erbatax-il garaxx iehor li jintuzaw minn terzi li kellhom jidhlu u johorgu. Ghalhekk meta kienu dehlin it-trakkijiet, ix-xhud jghid, kien jarma dawn il-gakkijiet u jnehhihom meta johorgu karozzi privati tat-terzi. Dan gie ikkonfermat minn Jason Gatt haddiem mieghu (ara l-affidavit li jinsab a fol. 21 tal-process). Izid pero' illi d-*drive-in* ma felahx ghall-piz tat-trakkijiet ghaliex il-parti li kien bit-torba w konkos infaqghet u ghalhekk garrbet il-hsara. Illi mill-kontro-ezami ta' Raymond Sammut hareg illi l-gakkijiet li kien rama' kienu ghall-uzu tieghu wkoll ghaliex hu kien qed jibni fil-post tieghu. Illi huw' ammetta li kien bena sitt apartamenti. Hu qal li l-elf Lira Maltin li kien qed jitlob kienu biex jkopru l-okkazzjonijiet meta kienu qeghdin jinqdew il-konvenuti. Pero' ma kienx jaf kemm-il darba

ghaddew it-trakkijiet minn fuq id-*drive-in*. Kien jaf illi dawn damu jahdmu sitt xhur u ghalhekk dawn l-elf Lira Maltin qed ikopru x-xoghol li ha u anke r-riskju.

Fix-xhieda tieghu l-konvenut Joseph Libreri ddikjara illi hu kellu d-dritt jghaddi minn fuq ir-rampa ghax kien ghall-uzu kommuni u fil-fatt biex igorr dawn il-*bricks* (mija u hamsin [150] fit-total), hu ghadda xi erba' jew hames darbiet b'van. Il-konkos u travi kienu dahlu mal-*bricks*. Ix-xhud ikkonferma l' uza van u *high-up.* Ara ukoll l-affidavit ta' Jason Gatt (li jinsab a fol. 21 tal-process) li jghid li hadem ghat-tnejn. Il-konvenut ikkontesta li kien hemm ftehim ghal-hlas ghal-uzu tad-*drive-in*. Hu kien hallas elf Lira Maltin ghall-appogg u mhux bhala kumpens biex jghaddu minn hemm, pero d-diskors kien sar bejn il-mara tieghu u Caroline Sammut. Illi ddikjara illi l-garr tal-*bricks* kien sar b'van u meta dan sar qatt ma tkellmu maghhom is-sinjuri Sammut. Hu ddikjara li min-naha taghom is-sinjuri Sammut kienu dahlu travi ta' tmienja u ghoxrin (28) pied, li ghandhom ferm aktar piz mill-*bricks*. Joseph Libreri ddikjara li r-rampa baqghet kif kienet wara li kien ghamel ix-xoghlijiet (ara d d-okumenti mmarkati JL3-4).

Il-konvenuta Mary Libreri kkontestat il-fatt li hi kienet ftehmet ma' Caroline Sammut biex thallas kumpens ghal-uzu. Skont hi t-talba kienet ghal-hlas tal-appogg u wara li vverifikat mal-perit taghha li kellha thallsu, kienet hallset.

Ix-xhud James Griffin li kien il-bennej tal-kamra tal-konvenuti kkonferma li ghamel uzu mir-rampa biex jibni u li kien jghaddi bil-mixi. Hu ddikjara li kien uza *high-up* ghax-xoghol u l-materjal (u cioe il-*bricks* konkos, *tiles* travi etc) iddahlu mill-*high-up*. Ikkonferma ukoll li l-*highup* ghadda mid-*drive in.*

Illi Tribunal ra ukoll il-kuntratt t'akkwist tal-garaxx (li jinsab a fol 22 tal-process), fejn hemm:
"Klawsola 7: Il-kompraturi ghandhom id-dritt t' access ghall-garaxx minn fuq id-drive in privata liema drive in hi accessaibili mill-imsemmija triq....
Klawzola 8 : l-partijiet jiddikjaraw illi l-istess drive in m'hi b'ebda mod qieghda tigi trasferita b'dana l-att u ghalhekk

l-istess drive in sejra tibqa propjeta' esklussiva tal-kumpanija venditrici . L-istess drive in ghandha isservi biss ghall-kompraturi u sucessuri taghhom bhala access ghal-garaxx in vendita".

Illi f'din il-kawza hemm diversi kontradizzjoniijet bejn ix-xhieda. L-aktar wiehed importanti huwa dwar jekk fil-fatt kien sar ftehim ghall-hlas ta' kumpens ghal-uzu tad-*drive-in*. Dan id-diskors kien bejn Caroline Sammut u Mary Libreri. Caroline Sammut tghid li dan il-ftehim kien sar qabel ma bdew ix-xogholijiet u Mary Libreri tinnega li tkellmu fuq kumpens. Ghalhekk it-Tribunal ghandu l-kompitu jiddeciedi lil min ser jaghzel biex jemmen. Jidher car mill-kuntratt t'akkwist li Meander Co. Limited hija il-propjetarja tad-*drive-in*. Jidher car ukoll illi l-access li jinghata fil-kuntratt huwa ghall-uzu tal-garaxx u cioe biex is-sidien tal-garaxxjijiet idahlu l-karozza taghhom. Johrog car, u ma giex ikkontestat ukoll, li kien hemm il-kooperazzjoni totali da parti tas-socjeta' attrici li halliet il-konvenuti juzaw id-*drive-in* ghall-bini tal-kamra taghhom u sahansitra illi Raymond Sammut kien jghin biex jhottu il-materjal. Minkejja certu kontradizzjonijiet fix-xhieda, johrog car ukoll li ddahhlu diversi materjali, l-bricks, konkos, travi u materjali ohra, u li kien hemm uzu tal-*high-up* biex tinbena l-kamra. Min-naha l-ohra ukoll huwa car li kien qed isir xoghol hafna akbar fuq il-propjeta' tas-sinjuri Sammut. Illi fil-fatt Jason Gatt iddikjara l'uza il-*high-up* anke ghas-sinjuri Sammut (ara affidavit li jinsab a fol: 21). Illi ghalhekk it-Tribunal ihoss a bazi tal-evidenza migbura li kellu jkun hemm qbil ghall-hlas ta' kumpens. Sfortunament dan kien verbali 'mma t-tribunal ihoss li ghandu jemmen il-verzjoni mghotija mis-socjeta' attrici. Barra minn dan il-konvenuti ma jistawx issa jippretendu li ma jhallsu xejn ghaliex il-parti l-ohra kienet qieghda taghmel xogholijiet ferm akbar hi stess fil-propjeta' taghha kif '*del resto'* hi kellha kull dritt li taghmel.

Fir-rigward tad-danni t-Tribunal jirrileva li hawn hekk *si tratta di* danni kolpuzi. L-artikolu 1031 tal-kapitlu 16 tal-Kodici Civili jghid illi: "*Kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bil-htija tieghu".*

Illi Caroline Sammut fix-xhieda taghha qalet illi hi kienet qed titlob biss kwart tal-valur tal-hsara sofferta ghaliex *nofsu kien jispetta lilna u kwart iehor lil terzi persuni li hadmu ukoll.* Hawnehkk wiehed irrid jaghti piz ghall-fatt illi minn gewwa dan id-*drive-in* u minn fuq ir-rampa s-socjeta' attrici ghaddiet materjali hi stess ghall-xogholijiet estensivi. Filwaqt li l-konvenuti kellhom bzonn materjal ghall-kamra wahda li kienet tikkonsisti minn faccata u saqaf. Illi ghalhekk a bazi tal-evidenza migjuba ma jhossx illi l-kovenuti ghandhom jinsabu repsonsabbli ghall-hsara lir-rampa. Anke meta tikkonsidera il-*quantum* tad-danni s-socjeta' attrici ma kinitx cara kif wasslet ghall-kalkoli taghha specjalment meta tipparaguna x-xoghlijiet (u ghalhekk il-materjal li kellhu jiddahhal) li kellhom jaghmlu l-partijiet. F'dan il-kaz ghalhekk it-Tribunal ihoss li l-grad probabtorju rikjest mill-ligi ma giex sodisfatt ghal dak li jirrigwarda kemm il-htija kolpuza da parti tal-konvenuti u anke fir-rigward tal-*quantum*.

Illi anke li kieku t-Tribunal hass illi s-socjeta attrici gabet bizzejjed evidenza li turi li l-konvenuti kienu resposabbli ghall-hsara lir-rampa, xorta wahda, t-tribunal ghandu jiddeciedi b'ekwita w huwa tal-opinjoni illi soma t'elfejn tliet mija u disgha u ghoxrin ewro u sebgha u tletin centezmu (€2329.37) hija somma li ghandha tkopri ukoll r-risku u l-hsara li setgha giet ikkagonata bl-access tal-konvenuti biex jaghmlu dawn ix-xoghlijiet.

Ghal dawn il-mottivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba '*in parte'* billi jikkundana l-konvenuti jhallsu is-somma ta' elfejn tliet mija u disgha u ghoxrin ewro u sebgha u tletin centezmu (€2329.37) .

L-ispejjez ta' din il-kawza jinqassmu b'mod ugwali bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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