MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2012

Avviz Numru. 414/2004

Victor u Ruth konjugi Refalo.

vs

Raymond Sammut f'ismu proprio u kif ukoll fl-interess u ghan-nom tas-socjeta' Meander Limited.

Il-Qorti;

Rat l-avviz li permezz tieghu l-atturi talbu lill-konvenuti prevja kull dikjarazzjoni opportuna, jkunu kkundannati jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata in linea ta' danni u spejjez ohra ancillari, liema danni u spejjez gew sofferti mill-atturi kawza ta' l-izvilupp tal-propjeta' Casa Malli, 21st September Avenue, Naxxar, liema proprjeta' hija adjacenti ghall-propjeta' taghhom fuq imsemmija, u dana stante li inti ma ezercitajtx is-sengha skond kif titlob il-ligi biex thares l-interessi tal-atturi.

Ghal kull buon fini jigu dikjarat li d-danni ma jeccedux il-Lm5,000.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali u bil-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat wkoll in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut:

Preliminarjament, in kwantu illi Raymond Sammut gie mharrek f’ismu proprio, jigi eccepit illi ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejnu u bejn l-atturi, u ghaldaqstant filwaqt illi ghandu jigi dikjarat illi Raymond Sammut proprio gie mharrek inutilment, ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

Fit-tieni lok, in-nuqqas ta’ kompetenza ratione materie ta’ din l-Onorabbli Qorti kwantu illi x-xogholijiet rimedjali li ghandhom isiru ma jeccedux l-elf u hames mitt Liri Maltin (Lm1500), di fatti huma stmati fil-valur ta’ hames mitt Liri Maltin (Lm500) b’kollox u di piu’ uhud mix-xogholijiet diga’ huma lesti u maghmula;

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost illi l-azzjoni attrici hija intempestiva peress illi filwaqt illi minghajr pregudizzju gia saru xi xogholijiet rimedjali, s-socjeta’ konvenuta twaqqfet milli tkompli taghmel dan minghajr ebda raguni valida jew spjegazzjoni, u di fatti kienu nfurmati l-istess atturi, illi meta riedu setghu komplew ix-xogholijiet rimedjali li kien fadal isiru, kollox kif irid jigu ppruvat fil-kors tal-kawza;

Fir-raba’ lok u fil-mertu jigi eccepit illi s-socjeta’ konvenuta allura gja ammettiet illi kienet responsabbli ghal hsarat jew manutensjoni mhux kommessi mis-socjeta’ konvenuta, ghal-liema is-socjeta’ konvenuta m’ghandiex tinzamm responsabbli;

Salv ecezzjonijiet ulterjuri.

Semghet il-provi;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi l-kontenzjoni bejn il-partijiet hija primarjament wahda ta' risarciment ghal-danni sofferti mill-atturi *damnum emergens* fir-residenza taghhom kawza ta' demolizzjoni tal-fond adjacenti u bini gdid minfloku. L-atturi sofrew hsarat konsistenti fil-hitan divizorji bejn iz-zewg proprejtajiet liema hsarat kienu facilment riparabbli kif ukoll problemi ta' moffa mal-hitan issa li l-hitan divizorji kienu esposti ghall-elementi. Kif jemergi mill-assjem tal-provi, s-socjeta' intimata mhix tobjetta ghall-hsarat minnha kagjonati tant li kienet gia ghamlet tajjeb ghal uhud minnhom, izda topponi ruhha ghall-kumpens dwar hsarat li ghalihom ma kienetx responsabbli;

Jokkorri izda, illi qabel kull konsiderazzjoni ohra ikunu stradati l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti. L-ewwel fosthom hi dwar n-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn l-atturi u l-konvenut proprju fuq l-iskorta li din ir-relazzjoni tezisti biss bejn l-atturi u s-socjeta' konvenuta. Din il-kwistjoni, izda, ser tkun deciza wara konsiderazzjoni fil-mertu;

Fit-tieni eccezzjoni taghhom, l-konvenuti jissollevaw in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti *rationae materiae* billi x-xogholijiet rimedjali jammontaw ghall-Lm500 u ghalhekk il-kompetenza tmiss lit-Tribunal ghat-Tabliet iz-Zghar. Dwar din l-eccezzjoni, huwa mill-ewwel evidenti illi l-atturi adew lil din il-Qorti b'talba ghal-likwidazzjoni ta' danni u ddikjaraw illi dawn ma jeccedux l-valur ta' Lm5000. Perit arkitett inkarigat mill-atturi kien iccertifika t-tiswija mehtiega fil-valur ta' Lm1440 u ma dawn kien hemm pretensjoni ta' spejjez ghall-garr u stivar ta' ghamara kif ukoll tindif wara l-esekuzzjoni tax-xogholijiet li jawmenta l-valur in eccess ta' Lm1500. Bit-talba taghhom kif postulata, jigifieri ghal-likwidazzjoni ta' danni li ma jeccedux il-valur ta' Lm5000, din il-Qorti hija kompetenti sabiex tisma' u tiddeciedi il-kwistjoni hawn devoluta. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni qed tkun michuda;

It-tielet eccezzjoni, f'dan l-istadju qed ukoll tkun riservata wara konsiderazzjonijiet fil-mertu stante li dwarha jehtieg li jkunu diskussi l-fatti kollha tal-kaz;

Ikkonsidrat:

Illi kwantu l-mertu, din il-Qorti kienet innominat perit tekninu sabiex jirrelata dwar in-natura tal-hsarat u jikkwantifika l-valur ta' tiswija mehtiega. L-istess perit tekniku ikkonstata illi l-atturi sofrew hsarat fil-proprjeta' taghhom kawza ta' xoghol ta' zvilupp fil-proprjeta' adjacenti. Il-hsara kienet tikkonsisti f'irqajja ta' umdita' w moffa fl-appoggi fiz-zewg sulari, caqliq ta' xi gebel u konsegwenzjali hsara fil-kisi tal-hitan f'zewg partijiet lokalizzati. Dawn kienu meqjusa bhala hsarat rimedjabbli kwantifikati fil-valur ta' Lm1000 komprix materjal u VAT. Is-Socjeta' konvenuta ma kellha l-ebda kontestazzjoni dwar dawn il-kostatazzjonijiet tant illi kien qablet li jsiru x-xogholijiet rimedjali u fil-fatt kienet gia bdiet tezegwixxi r-riparazzjonijiet mehtiega. L-atturi jidrilhom illi l-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku ma jsemmiex hsara ohra minnhom lamentata, jigifieri ksur ta' kwadrant wiehed formanti parti minn *skylight*. Ghalkemm dan il-kwadrant jiswa' ftit li xejn, ix-xoghol manwali sabiex jinbidel huwa wiehed sostanzjali;

Jemergi mill-atti illi s-socjeta' konvenuta accettat minnufih kull responsabilita' ghall-hsarat subiti mill-atturi u kienet gia bdiet xogholijiet ta' riparazzjoni. Minkejja dan, l-atturi jghidu illi ma riedux jibdew dawn il-proceduri izda kien thallew sentejn shah minghajr risposta minghand il-konvenuti u ghalkemm ma kellhomx xelta. Ghalkemm l-atturi ghandhom ragun jilmentaw mill-hsarat kagjonati, l-Qorti thoss li l-ahjar deskrizzjoni tal-hsarat hija dik kif konstatata mill-perit tekniku minnha nominat. U jidher li z-zewg partijiet huma kuntenti b'dak li kkonstata l-istess perit hlief ghall-fatt illi l-atturi jilmentaw illi ma hemm ebda menzjoni tal-ksur tal-*iskylight*. Il-perit tekniku ma jiftakar xejn dwar dan il-fatt u l-attrici tghid illi meta ippuntat din il-hsara, l-konvenut beda jghaljina lil-perit bid-diskors. L-attrici tghid illi din il-blokka tal-*iskylight* tkissret minn xi hadida li waqghet minn naha tal-proprjeta' adjacenti in

mertu. Perit tekniku assunt mill-atturi rrilaxxja certifikat tal-hsarat bid-data tat-12 ta' Jannar 2004 (fol 29) u hemm jiddeskrivi *inter alia*: *Also one glass tile in the skylight has been accidentally broken. For same to be repalced a whole row of four tiles needs to be removed and replaced by grouting material including the membrane surround…Skylight (materials & labour) Lm90*.

Fil-fehma tal-Qorti, fl-ewwel lok ma hemm l-ebda prova ta' ness bejn l-izvilupp u konsegwenzjali hsarat fil-hitan tal-appogg mal-*iskylight* in kwistjoni. Jekk dan kien hekk, allura kien jispetta lill-atturi jippruvaw dan, oltre l-fatt illi hawn si tratta ta' blokka wahda minn serje ta' blokok tal-hgieg mizmuma flimkien biex jiffurmaw *skylight* u li t-thaffir bil-JCB u xogholijiet ohra ikkawzaw hsara fi blokka wahda minghajr ma saret hsara ohra fil-komplet tal-iskylight jispetta prova mill-atturi. Anke l-perit tal-attrici jiddeskrivi dan il-ksur bhala accident proprju ghaliex ma jafx l-origini tieghu. Minn dak li kkonstat il-Qorti, l-attrci mhix persuna li tista' facilment taljenaha mid-drittijiet taghha u certament li haga bhal din kienet ser tesigi li tkun konstatata mill-perit tekniku tal-Qorti;

Jemergi ukoll illi l-konvenuti kienu bdew xogholijiet rimedjali izda fil-fehma tal-atturi, dawn ma kienu kuntenti xejn bil-kwalita' taghhom. Huwa evidenti, izda, illi minflok ma kkonfrontaw lill-konvenuti, l-atturi qabdu u qatghu kull komunikazzjoni u baghtu ittra ufficcjali ghar-risarciement. L-attrici tghid ukoll illi talbet lill-konvenuti johorgu polza ta' assikurazzjoni biex ikunu koperti waqt dan l-izvilupp u inghatat *proposal form* li ghazlet li tqattaha ghaliex ma kienx hemm il-firma tal-perit. Bid-dovut rigward, jemergi illi din il-proposal form kien jehtieg li timtela qabel xejn mill-atturi. Kien korrett il-perit tal-konvenuti li ma jiffirmax in bjank u l-atturi ma kellhomx ghalfejn jagixxu b'dan il-mod. L-atturi ezebew stima ghat-tindif u hasil tal-fond taghhom fl-ammont ta' Lm110.00, stima ghall-garr u hazna ta' ghamara sakemm isiru x-xogholijiet rimedjali, kont ta' zewg bicciet bank tal-gebel u kont tal-perit taghhom fl-ammont ta' Lm20;

Hija l-fehma ta’ din il-Qorti illi l-istima ghal-hasil u tindif tal-fond hija wahda inutili ghaliex l-atturi ma kkonfermawx illi hargu xi flus ghal-tali tindif u hasil ghalkemm dan huwa dejjem mehtieg wara xoghol bhal dan. Inoltre, l-istima titkellem dwar hasil ta’ twieqi minn barra u minn gewwa inkluz ghorik u hasil tal-madum. Dan huwa biss anticipu ta’ x’jista’ jkun rikjest wara li jsir il-kisi u tibjid mill-gdid, pero’ ma jfissirx li dan id-dannu kien arrekat. Minn naha ‘l ohra, l-garr u hazna tal-ghamara hija wahda necessarja u ghalhekk ser tkun akkolta minn din il-Qorti;

Il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma illi l-atturi ghandhom jithallsu s-somma ffissata mill-perit tekniku, jigifieri Lm1000 oltre l-ispejjez ghall-garr ta’ ghamara Lm200 u Lm50 ghall-hasil u tindif f’ammont totali ta’ Lm1250 jigifieri €2,911.70;

Kwantu dwar min ghandu jhallas is-somma likwidata, tajjeb illi jinghad illi l-proposal form ghall-assikurazzjoni tax-xogholijiet kienet iffirmata minn Raymond Sammut obo Meander Co Ltd u dan fi Frar 2003 izda l-attrici iddecidiet tqatta din il-proposta. Meta kitbu ufficcjalment lill-konvenuti (fol 53), l-istess konvenuti minnufih issenjalaw illi Raymond Sammut personalment ma kellux ikun interpellat. Ghalhekk il-konvenut ghandu ragun jilmenta illi ma kellu l-ebda relazzjoni mal-atturi la darba x-xogholijiet kienu qed isiru minn Meander Co Ltd u dan kienu jafuh l-istess atturi;

Ezaminati l-provi ukoll dwar il-kwistjoni tal-intempestivita’, hija l-fehma tal-Qorti li ghalkemm kien hemm qtugh fil-komunikazzjoni bejn il-partijiet, is-socjeta’ konvenuta mkien ma uriet b’mok inekwivoku illi kienet qed taccetta kull responsabilita’ ghad-danni kawzati. Il-fatti illi kienu bdew xogholijiet rimedjali ma kienx bizzejjed sabiex tikkonvinci lill-atturi illi x-xogholijiet kien ser isiru fil-hin u skond l-arti u s-sengha. L-attrici fil-fatt xehdet illi x-xogholijiet li kienu lahqu saru kienu ta’ kwalita’ hazina u ghalhekk iddecidew jinizzjaw dawn il-proceduri. Hi ma nfurmatx b’dan lill-konvenuti sabiex jinghata l-possibilita’ li jevita din il-kawza.

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi tillibera lill-konvenut Robert Sammut mill-osservanza tal-gudizzju, qed tilqa' t-talbiet tal-atturi billi tillikwida d-danni minnhom sofferti fis-somma ta' €2911.70, tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas dan l-ammont lill-atturi.

L-ispejjez tal-kawza, kompriz dawk tal-ittra ufficcjali, ghandhom ikunu sopportati fi proporzjon ugwali bejn l-atturi u s-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

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