



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE**

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2013

Talba Numru. 179/2011

Carmel Graham – ID361167M

vs

Carmel u Carmen konjugi Bonnici

It-Tribunal,

I Preliminari

Ra li f'dan l-Avviz l-attur qed jitlob minghand il-konvenuti il-quantum ta' elfejn, tlett mija u tletin Ewro (€2,330), ghal danni lilu kagunati mill-konvenuti meta dawn kienu qed jaghmlu xoghlijiet fuq il-fond taghhom f'San Gwann.

Ra li fir-Risposta taghha il-konvenuti qed jichdu l-pretenzjoni attrici:

Billi huma fuq parir tal-perit taghhom offrew is-somma ta' 300 Ewro ghal *hairline cracks* u flok risposta ghall-proposta, irceview l-Avviz. Ta' dak mitlub in eccess ta' 300 Ewro hu pretenzjoni fittizja. L-attur irid iressaq prova

fir-rigward li juri li jekk ghandu spejjez kif jippretendi dawn gew kagunati mill-eccipjenti.

II Provi

1. L-attur beda biex b'nota ressaq (a fol 9 et seq) is-segwenti. Dokumenti:

Dokument A – Affidavit ta' Carmel Graham

Dokument B – Affidavit ta' Jacqueline Graham

Dokument C – Certifikat tal-Perit Rossignaud tas-16 ta' Lulju, 2008

Dokument D – Certifikat tal-Perit Rossignaud tas-16 ta' Lulju, 2008

Dokument E – Certifikat tal-Perit Rossignaud tal-25 ta'Marzu, 2010

Dokument F – Certifikat tal-Perit Andrew Ellul tal-10 ta' Gunju, 2010

Dokument G – Kont tal-Perit Andrew Ellul

Dokumenti H1 – H10 – Ritratti tal-Hsarat

2. Li gej hu biss suntegg ta' dak li hemm fid-dokumenti msemmija. Ghalhekk wiehed irid jirreferi ghad-dokumenti proprja.

3. Carmelo Graham li joqghod 34, Triq R. Caruana Dingli, San Gwann, f'Mejju 2008 sar jaf li l-konvenut gar tieghu kien ser iwaqqa l-fond u jibni flats ecc. Dan sar jafu minn Avviz tal-MEPA mwahhal mal-fond. Talab lill-gar jibghat perit u jiehu ritratt tal-fond tal-attur izda l-gar qal li ma kienx hemm ghalfejn ghax hu kien gentlom.

4. B'danakollu il-gar fis-6 ta' Lulju 2008 baghat lill-perit E.Rossignaud u kopja tar-rapport u ritratti ta' dawn qatt ma waslu, kif kien miftiehem li jsir, lill-attur hlief wara insistenza tal-avukat. Dan sar fil-25 ta'Marzu 2010.

5. Giet ix-xita u l-hitan bdew jixxarbu u kellu jqabba in-nies izarmaw l-ghamara u jaghmlu plastik mal-hajt u wara jqeghdu kollox lura f'postu. Bid-damdim tal-ingenji saret ukoll hsara. Meta gibed l-attenzjoni tal-gar qallu li mhux problema u li jhallas. Gibidlu l-attenzjoni li l-faccata

strahet. Il-gar qallu li hu kellem lill-perit izda meta avvicinah ir-risposta kienet li ma kien jaf b'xejn.

6. Meta l-attur gab bajjad, tat-tibjid tah stima ta' 800 Ewro li l-gar raha gholja u offra 300 Ewro. L-attur hawn qabbad perit privat li ghamel stima oghla. Ghal dan il-gar wiegeb li ma riedx li l-attur imur cruise minn fuq dahru.

7. Jacqueline Graham, mart l-attur fl-affidavit taghha tenniet fis-sustanza dak li qal zewgha (a fol. 12)

8. Dok C a fol. 14 hu r-rapport tal-AIC Edgar Rossignaud, datat 16 ta Lulju 2008. Dan gie esebit mill-attur u hu dwar spezzjoni tal-fond qabel bdew ix-xoghlijiet fil-fond tal-konvenut. Jghid li l-fond tal-attur huwa *in a very good state throughout* (enfasi tat-Tribunal) hliet ghal xi osservazzjonijiet minnu mnizzla cioe' *horizontal crack* u xi umdita'. Il-hajt divizorju tal-kcina miksi bil-madum u ma setax jara warajh. (Dok D a fol. 15 u simili ghad-Dok C).

9. Id-Dok E (a fol. 18) tal-istess Perit Rossignaud hu datat 25 ta' Marzu 2010, wara li x-xoghlijiet fil-fond tal-konvenuti (il-gar) tlestew. Dan jirrigwarda spezzjoni li l-Perit ghamel fid-dar tal-attur fil-presenza ta' dan u ta' martu. F'dan ir-rapport insibu l-konkluzjoni li gejja:-

From this recent inspection, it was noted that, while the above mentioned defects have become more evident, a few new hairline cracks have developed in the common party wall and also in the abutting cross-walls. Another slight and vertical crack was observed at roof level at the junction between the party wall and the facade of 'Charlene'.

In my opinion, the current observations described above, pose no danger at all to the occupants of the maisonette, but require to be treated to re-instate the property to a good condition. The works which should therefore be carried out in the property 'Charlene' involve minor pointing and re-painting of the affected walls in the same colour as existing today.

The cost of these works should be borne by Mr. and Mrs. Bonnici

10. Min-naha tieghu l-attur sejjah lill-Perit Andrew Ellul li wara li spezzjona l-fond hareg rapport datat 10 ta' Gunju 2010 fejn wara li elenka x-xoghol mehtieg hareg (Dok F a fol. 17) l-istima li gejja:-

Removal and replacement of Kitchen – Estimated at Euro 600

Removal and replacement of other furniture – Estimated at Euro 600

Plastering and Painting Work including material – Estimated at Euro 850

Alternative accommodation – to be coordinated in relation to the period during which the works are to be carried out- Estimated at 5-8 days

Estimated at Euro 20 per person per day

11. Fid-Dok G a fol. 18 il-Perit Ellul hareg il-kont ghad-Dok F li naturalment jikkoncerna lill-attur.

12. Il-konvenut ressaq l-affidavit a fol. 31 et seq u qal li x-xoghol fil-fond tieghu sar taht is-supervizjoni tal-Perit Rossignaud li anke hareg mid-Dok CB1 sa Dok CB9. Qabel l-2008 l-attur kien stqarr mieghu li kien wasal biex idur dawra daru. Hu lest li jaghmel tajjeb ghal kull hsara kagunata lill-attur bix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond tal-konvenut. Kellu anke jirrestawrixi hajt tal-attur li ma kienx ta' sahha bizzzejjed ghal piz ta' lift u dan sar naturalment bi spejjez tal-konvenut li anke hallas ta' madum gdid mal-hajt. Gar iehor David Abela, li sofra xi hserat ma riedx flus ghax qal li hu xorta wahda kien wasal biex idur il-propjeta' tieghu.

13. Fuq parir tal-Perit Rossignaud, offra lill-attur 300 Ewro. B'reazzjoni ircieva zewg ittri bl-Avukat, wahda (19/08/2010) a fol. 45 titlob 2,500 Ewro, u l-ohra (09/09/2010) titlob 3000 Ewro u huwa rrisponda billi gedded l-offerta ta' 300 Ewro. Wara ddahhal l-Avviz odjern.

14. Wara li xehed il-Perit Rossignaud fl-udjenza tas-7 ta' Lulju 2011 inhasset il-htiega li jinhatar perit mit-Tribunal u f'din l-istess seduta gie nominat l-AIC Alan Saliba.

15. Hawn issir referenza ghar-Rapport tal-Perit Saliba li jinsab *a fol. 56 et seq*, u hu munit b'ghadd ta' ritratti. Dan wasal ghall-konkluzjoni li t-talba tal-attur ghandha tintlahaq fl-ammont ridott ta' 1,445 Ewro. L-attur irrimetta ruhu ghar-Rapport tal-Perit Saliba. Il-konvenuti ressqu Nota ta' Kritika (*a fol. 61 et seq*) u l-attur irrisponda bin-Nota *a fol. 65 et seq*.

III Konsiderazzjonijiet

1. Meta wiehed isib li l-gar li jmiss mieghu jkun ser jaghmel xoghlijiet estensivi fil-fond tal-gar trid tistenna xi inkonvenjenti u sa ma dawn ma jmorrux 'l hinn mill-*buon vicinat* trid tiehu pacenzja. Meta izda dak li jkun igarrab hsarat, il-gar li jaghmel xoghlijiet (il-konvenuti fil-kaz odjern) irid jaghmel tajjeb ghall-hsarat imgarrba mill-iehor (l-attur fil-kaz odjern).

2. Hawn trid titqies hag'ohra. L-attur ma jridx jippretendi azzjoni rimejdali mill-gar li tpoggih f'qaghda ahjar milli kien qabel. Il-konvenut fl-affidavit tieghu esprima dan meta qal li ma jridx li l-attur imur *cruise* minn fuq dahar il-konvenuti. Is-soltu jghidu li "tat-tigiega ma tistax tippretendi dundjan". Imma min-naha l-ohra anqas ma ghandu l-gar jikkaguna danni u jehlisha hafif.

3. Meta nghidu dan, kulhadd jghid li hekk ghandu jkun izda meta nigu ghall-kaz partikolari ma jridx ikun hemm piki jew fittagni zejda izda biss sens komun.

4. Hu sfurtunat li dawn iz-zewg girien, kulhadd bil-perit tieghu ma waslux ghal soluzzjoni bonarja u waslu ghall-kontestazzjoni quddiem dan it-Tribunal.

5. Rinfaccjat bi provi kontrastanti u f'materja li hi teknika, it-Tribunal kellu bilfors jirrikorri ghal hatra ta' Perit fil-persuna tal-AIC Alan Saliba. Hi Gurisprudenza kostanti li l-Qorti (u allura anke t-Tribunal) ma jwarrabx

Kopja Informali ta' Sentenza

konkluzjonijiet peritali jekk mhux ghal raguni serja. Raguni serja imsemmija li t-Tribunal ma jsibx fil-kaz prezenti anke wara li sema u qies dak li kellhom xi jghidu l-partijiet fuq l-istess Rapport ta' AIC Saliba.

Decizjoni

It-Tribunal, wara li jqis dak kollu kunsidrat hawn fuq jiddeciedi billi (1) **Jilqa'** t-talba attrici fl-ammont ta' 1,445 Ewro u jichadha ghall-bqija (2) **Jichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenuti inkwantu nkompatibbli mal-kundanna ta' hlas fil-*quantum* imsemmi. (3) Il-*quantum* ta' elf, erba mija hamsa u erbghin Ewro (€1,445) irid jithallas sa hmistax-il jum mil-lum b'dana li f'kaz ta' nuqqas jibda ghaddej l-imghax mil-lum sal jum tal-pagament effettiv u (4) **Jiddeciedi** li l-ispejjes kollha tal-kawza ikunu supportati nofs b'nofs (50:50) bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----