Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2007

Talba Numru. 783/2004

Radoslav Fournadjiev

vs

George Portelli

It-Tribunal

Ra l-Avviz li permezz tieghu l-attur iddikjara li xtara l-fond Anfield Court Flat 12, Triq Giovanni Shranz, Msida minghand il-konvenut, u wara digriet tas-16 ta' Dicembru, 2004 moghti mit-Tribunal diversament presjedut zdiedu l-kliem fil-premessa tat-talba 'ghan-nom tas-socjeta' SN Properties Limited,' li wara l-ewwel xita rrizulta li x-xoghol tal-plumbing ma sarx tajjeb bir-rizultat li l-fond kellu l-ilma diehel mis-soqfa u l-hitan.

Ghamel ix-xoghlijiet riparatorji u kellu jikri flat, u dan bi qbil mall-konvenut u anke saritlu hsara lil ghamara.

Issa li bghatlu dan il-kont ta' kera ta' erba' xhur, plumbing, gypsum, zebgha, u tiswija ta' ghamara, tiles godda fit-terrazzin, illi l-konvenut qed jirrifjuta li jhallas.

Qabel il-konvenut kien accetta u hallas.

Ra illi l-ammont mitlub fl-Avviz huwa ta' tmien mija disgha u tletin Lira Maltin u sittin centezmi LM839.60 u li l-allegati hsarat saru bejn Setttembru, 2003 u Frar, 2004.

Ra r-risposta tal-konvenut.

Ra r-risposta sollevata mill-konvenut li permezz taghha eccepixxa illi :

1) Il-konvenut fil-kapacita' tieghu proprju huwa m'ghandu ebda relazzjoni guridika ma l-attur stante lli huwa qatt ma biegh lill-attur;

2) Illi pretenzjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjent m'huwiex responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur;

3) Illi dwar ix-xoghol tal-plumbing l-eccipjent jeccepixxi li huwa kien irranga xi affarjiet fl-imsemmi fond fuq struzzjonijiet tal-attur, izda sussegwentement l-attur kien ingagga ukoll terzi talli jaghmlu xi xoghol ghal liema xoghol l-eccipjent certament mhux responsabbli.

4) Illi l-eccipjent jeccepixxi li l-imsemmi fond dejjem kien wiehed abitabbli u jekk l-attur m'abitax fih dan ghamlu ghaliex ried hu.

5.) Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-Ligi.

It-Tribunal ra d-dokumenti kollha esebiti fil-process miz-zewg partijiet.

Ra x-xhieda tal-Perit Michelangelo Refalo, Spettur Frans Micallef, David Tabone, Joseph Fino, tal-attur u x-xhieda bl-affidavit tal-attur.

Ra l-atti kollha.

Ra Noti ta' Osservazzjonijiet .

Ikkunsidra

Dwar l-ewwel eccezzjoni t-Tribunal ra illi mill-Atti tal-kawza jirrizulta lli kien hemm talba ghal korrezzjoni fil-premessa tal-Avviz fit-18 ta' Novembru, kien hemm risposta fil-15 ta' Dicembru, 2004. Il-korrezzjoni kif mitluba giet milqugha fis-16 ta' Dicembu, 2005 mit-Tribunal diversament presjedut u ssugwentement giet korretta l-premessa tat-talba. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenut gie rrimarkat illi saru xi korrezzjoni fl-okkju. It-Tribunal jirrileva illi l-okkju tal-kawza baqa' l-istess. Ma kienx hemm talba ghal korrezzjoni f'dan ir-rigward u ghalhekk bil-korrezzjoni mitluba u milqugha il-konvenut f'din il-kawza baqa' l-istess u cioe' George Portelli.

Illi ghalhekk dan it-Tribunal ghandu jiddeciedi flimkien mall-mertu jekk il-konvenut ghandux relazzjoni guridika mall-attur.

Illi huwa minnu illi meta nxtara l-fond, l-attur kien xtrah mill-konvenut li fid-data tal-kuntratt deher ghan-nom ta' S.N. Properties Ltd, skond kuntratt pubblikat minn Nutar Rachel Mallia u li huwa ezebit. Skond x'intqal mill-konvenut in-negozjati sehhu dejjem mal-konvenut *proprio* anke jekk il-kuntratt sar mas-socjeta' S.N. Properties Ltd. Meta inqalghu l-hsarat fil-fond l-attur kien mar jitkellem direttament mall-konvenut. Skond ittri interpellatorji jidher li l-ittri kienu ntbaghtu mill-konvenut *proprio* sahansitra l-attur nghata *da parti* mill-konvenut l-indirizz personali tad-dar tal-konvenut George Portelli u mhux l-indirizz tas-socjeta' SN Properties Limited. L-atur jghid illi meta kien jiddiskuti l-problemi tal-fond kien jigi George Portelli personalment u qatt ma semma' ebda socjeta'. L-attur jghid illi bi qbil mieghu, kien George Portelli li kien hallas ghax-xoghlijiet ta' tiswija meta nqalghu l-ewwel problemi ta' skular tal-ilma. Kull darba li kien icempillu b'xi ilment dwar il-fond kien George Portelli personalment li kien imur u haddiehor. Jidher illi ghalkemm il-kuntratt sar bejn l-attur

u s-socjeta’ S N Properties Ltd, ix-xoghlijiet ohra, it-tiswijiet u l-ilmenti gew maghmula u ttrattati mill-konvenut, sahansitra ittri mibghuta mill-Avukat tal-konvenut huma miktubin ghan-nom tal-konvenut personalment. Minn ricerki li ghamel it-Tribunal jirrizulta illi s-socjeta’ tappartjeni lill-konvenut u li l-konvenut huwa ‘sole director.’

Ra illi l-konvenut kien diga obbliga ruhu personalment billi hallas ghal danni li sehhew qabel, fix-xitwa tal-2003 u minkejja x-xoghlijiet rimedjali xorta baqa’ jiskula l-ilma. Id-danni fit-talba odjerna jirreferu ghal danni subiti ghal darb’ohra minn perkolazzjoni tal-ilma mill-proprjeta sovrastanti fil-harifa tal-2003 bejn Settembru u l-ahhar ta’ Novembru, 2003. Huma dawn id-danni li qed jigu kkontestati.

Ra s-Sottomisjonijet tal-attur fejn qal illi huwa kien jitratta dejjem mall-konvenut personalment u li l-konvenut qatt ma kien semma’ illi hu kien qed jidher ghan-nom ta’ socjeta.’

Ra n-Nota ta Sottomissjonijiet tal-konvenut, fejn gie rilevat illi l-attur kien talab korrezzjoni fl-okkju tal-Avviz u li tali korrezzjoni ma setghetx issir permezz ta’ Nota. Illi filwaqt illi t-Tribunal japprezza illi t-tesi proposta mill-konvenut hija legalment korretta, it-Tribunal jirrileva illi t-talba ghal korrezzjoni ma kienetx fl-okkju izda fil-premessa tat-talba stess u liema talba giet milqugha mit-Tribunal diversament presjedut. Ghalhekk l-okkju qatt ma seta’ jigi korrett. L-okkju di fatti kien u ghadu kif gie intavolat u cioe’ kontra l-konvenut George Portelli.

Dwar il-mertu tal-kawza it-Tribunal ra illi l-Perit Refalo imqabbad mill-atur kien ghamel zewg rapporti. Wiehed fi Frar 2003 u l-iehor f’Ottubru, 2003. Skond l-ewwel rapport u mix-xhieda tal-Perit Refalo rrizulta illi kien hemm di fatti perkolar tal-ilma mis-soqfa tal-flat li kien gej mit-terrazzin ta’ fuqu. Il-fond ta’ fuq il-konvenut kien hemm ‘penthouse’. Gie kkonstatat illi kienu l-katusi li kienu l-kagun tal-hsarat. Sussegwentement il-konvenut kien irranga dawn il-katusi izda xorta kompla jiskula l-ilma. Ir-rapport ikompli jghid illi

t-tnixxija tal-ilma fil-fond tal-attur irrenda l-istess fond inabitabbli . Fit-tieni rapport maghmul f'Ottubru, 2003 il-Perit kien gie inkarigat mill-gdid biex jispezzjona l-istess fond wara xita qawwija li kienet sehhet dak iz-zmien. Fit-tieni rapport jinghad illi kien hemm xi hsarat fl-ghamara kawza tal-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond.

Illi dwar l-eccezzjoni li l-konvenut fil-kapacita' tieghu proprju m'ghandu ebda relazzjoni guridika ma l-attur, it-Tribunal jirritjeni illi r-relazzjoni kienet dejjem mall-konvenut personalment u anke wara, konsegwentement it-Tribunal huwa tal-fehma illi hemm relazzjoni guridika.

Dwar il-mertu t-Tribunal huwa tal-fehma illi s-socjeta' attrici tghid li ghandha tiehu mill-konvenut s-somma ta' tmien mija disgha u tletin Lira Maltin u sittin centezmu (LM839.60.) Illi dwar il-*quantum* mitlub gie osservat li hemm kontestazzjoni.
Illi dwar il-*quantum* it-Tribunal jirrileva ukoll illi fit-talba tal-Avviz gie mitlub erba' xhur kera u sussegwentement fl-affidavit tal-attur huwa iddikjara li qed jitlob biss tlett xhur kera. Ghalhekk l-ammont mitlub fit-talba tal-Avviz ghandu jigi korrett u limitat fl-ammont ta' seba' mija disgha u sebghin Lira Maltin u sittin centezmu (LM779.60.)

Illi l-konvenut min-naha l-ohra jghid illi huwa kien ghamel ix-xoghlijiet kollha rikjesti mill-attur, kien hallashom u li ma kellux ihallsu ghal xejn iktar. Jghid ukoll illi l-fond kien abitabbli tant illi kien ghamel zmien jghix fih.

Jidher mix-xhieda tal-konvenut illi huwa kien jagixxi f'ismu proprju sahansitra l-ittra interpellatorji mill-avukat tieghu kienu jinkitbu f'ismu proprju.

Jidher mill-provi li l-hsarat fil-fond tkomplew u li l-hsarat kienu kawzati mill-fond sovrastanti. It-Tribunal huwa konvint ta' dan.

Skond ir-rapport tal-Perit jidher illi l-post ma kienx abitabbli fiz-zmien tal-hsarat. Izda skond ix-xhieda tal-konvenut il-fond kien abitabbli u li l-fond kien gie abitat.

It-Tribunal jirrileva li trattandosi ta' zewg verzjonijiet konfliggenti, ikollu jirreferi u joqghod fuq id-deposizzjonijiet kontrastanti moghtija mill-partijiet u jestendi l-indagini tieghu fuq il-provi dokumentali li ghandhom iwassluh ghas-soluzzjoni gusta tal-vertenza.

Minn analizi tax-xhieda konfliggenti u evalwazzjoni tal-provi esebiti, t-Tribunal jasal ghal konkluzzjoni li l-attur sofra danni fattwali, valutabbli u ippruvati fil-fond in kwistjoni, illi tezisti relazzjoni guridika bejn l-attur u l-konvenut, u li l-konvenut huwa responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur. Filwaqt it-Tribunal ghandu dubbji jekk il-fond ma kienx abitabbli.

F'dawn ic-cirkostanzi it-Tribunal huwa tal-fehma illi t-talba tal-attur limitata fis-somma ta' seba' mija u disgha u sebghin Lira Maltin u sittin centezmu (LM779.60) tirrizulta sodisfacentement ippruvata u ghalhekk qieghed *arbitrio boni viri* jnaqqas s-somma pretiza ghal tlett xhur kera ta' fond iehor u jillikwida s-somma li ghandu jhallas lill-attur fis-somma limitata ta' hames mija disgha u disghin Lira Maltin u sittin centezmi (LM599.60).

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt illi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut jilqa' t-talba attrici limitatament kif fuq spjegat u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur fis-somma ta' hames mija disgha u disghin Lira Maltin u sittin centezmi (LM599.60) bl-interessi skond il-Ligi mill-prezentata tal-Avviz.

Spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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