MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

## MAGISTRAT DR.
## MICHAEL MALLIA

Seduta tad-19 ta' Frar, 2007

Avviz Numru. 555/2003

**Roberta Pecorella**

**vs**

**Stephen Agius**

**Il-Qorti,**

Rat l-avviz ipprezentat mill-attrici fl-10 ta’ Novembru 2003 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lilll-konvenut illi jhallas lill-attrici s-somma ta’ elfejn lira Maltin (Lm2,000) jew kull somma ohra verjuri li tigi hekk likwidata mill-Qorti u dana tenur tal-ftehim milhuq bejn il-kontendenti fil-5 ta’ Frar 2001 hawn annessa u mmarkata bhala Dok A.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali datata 3 ta’ Dicembru 2001, u bl-interessi legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Stephen Agius fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in vista tal-principju *inademplendi non est ademplendi,* billi l-attrici baqghet qatt ma ssodisfat l-obbligu minnha assunt li tesegwixxi x-xogholijiet ta’ riparazzjonijiet konsistenti f’xogholijiet ta’ *damp-proofing* imsemmija fl-iskrittura datata 5 ta’ Frar 2001 a sodisfazzjon ta’ l-esponent kif stipulat, u dan fi zmien ragonevoli;

2. Illi l-inadempjenza kuntrattwali ta’ l-attrici kkagunat lill-esponent danni, liema danni jikkonsistu (i) f’danni li sehhew fi hwejjgu bhala rizultat tan-nuqqas ta’ *damp-proofing; (*ii) *f’loss of use* konsegwenzjali; u (iii) fil-fatt illi l-fond lilu mibjugh jiswa inqas in vista tan-nuqqas ta’ *damp-proofing* necessarju; u ghalhekk qieghda kontestwalment issir il-kontro talba opportuna;

3. Illi f’kull kaz, il-vertenza bejn il-partijiet ma tikkoncernax il-*quantum* dovut lill-attrici, li qatt ma kien in diskussjoni, izda l-kwalita’ tax-xogholijiet li kellhom isiru mill-attrici u d-danni sofferti fil-frattemp mill-esponent bhala rizultat ta’ l-inadempjenza ta’ l-istess attrici; jigi eccepit ghaldaqstant, anke in vista tal-ftehim espress u miktub f’dan is-sens, illi l-esponent ma ghandux fi kwalunkwe kaz ibati spejjez jew imghax (“Stephen Agius .... willl not be liable to payment of any expenses and/or interests”).

Bir-riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro talba tal-konvenut Stephen Muscat fejn eccepixxa:

Li l-attrici Roberta Pecorella hija msejjha sabiex tidher quddiem il-Qorti huwn fuq imsemmija fid-data u l-hin hawn fuq indikati, biex twiegeb ghat-talba rikonvenzjonali tieghu u tghid il-ghaliex m‘ghandhiex tkun ikkundannata li:

Thallas dawk id-danni dovuti lill-esponent bhala rizultat tan-nuqqas ta’ l-attrici rikonvenuta li taghmel ix-xogholijiet

li obbligat ruhha li taghmel  permezz ta' l-iskrittura tal-5 ta' Frar 2001, liema danni jikkonsistu (i) f'danni li sehhew fi hwejjeg ta' l-esponent bhala rizultat tan-nuqqas ta' *damp-proofing* tal-valur ta' seba' mitt lira Maltin (Lm700); (ii) f'loss of use konsegwenzjali fl-ammont ta' mitejn lira Maltin  (Lm200) fis-sena ghal total sa issa ta' sitt mitt lira Maltin (Lm600); u (iii) fil-valur tax-xogholijiet mhux ezegwiti, liema valur huwa stmat fil-valur ta' hames mitt lira Maltin (Lm500);

Ghal total ta' elf u tmien mitt lira Maltin (Lm1,800), bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-esponent tas-17 ta' Jannar 2002, u bl-imghax mid-data ta' l-istess ittra ufficjali.

Jekk tonqos li tidher fil-jum u hin hawn fuq imsemmijin, l-attrici rikonvenuta hija avzata li l-Qorti tghaddi biex tiddeciedi skond il-ligi.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-kontro-talba fejn l-attrici Roberta Pecorella fejn eccepiet:

1. Illi t-talbiet tal-konvenut rikonvenzjonant huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-istess konvenut rikonvenzjonant ma soffra l-ebda danni u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet taghha tad-19 ta' April 2004 fejn innominat lil AIC Godwin Abela bhala tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet u l-kontro talba tal-konvenut.

Rat ir-relazzjoni pprezentata fit-22 t'Awissu 2005 u mahlufa fil-25 ta' Ottubru, 2005.

Rat id-digriet taghha tat-28 ta' Frar 2006 (Fol 40) fejn awtorizzat lill-attur jipprezenta nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri ghal kontro talba tal-konvenut liema nota ta' l-eccezzjonijiet pero' qatt ma  giet ipprezentata.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Li l-konvenut kien il-proprjetarju ta’ garage fi Triq P Borg Olivier, B’Kara. Dan il-garage jinsab fil-livell ta’ basement u taht it-triq u aktar baxx minn siti adjacenti peress li t-topografija ta’ l-arja turi dizlivell sostanzjali. In oltre l-hajt ta’ wara tal-garage jmiss ma’ sit li minbarra li jinsab f’livell aktar gholi ghadu mhux zviluppat u espost ghall-elementi. Il-garage m’ghandux twieqi jew ventilaturi hlief ghal bieb illi jaghti fuq internal drive in.  Meta l-garage kien trasferit mill-attrici ghall-konvenut dan ta’ l-ahhar kien diga’ jaf li kien hemm problema ta’ l-umdita’. Tant hu hekk illi kien sar ftehim, li kopja tieghu hemm esebit a fol 2 tal-process, illi bih il-konvenut kien zamm is-somma ta’ elfejn lira (Lm2,000) bhala garanzija sakemm l-attrici Roberta Pecorella taghmel ir-riparazzjonijiet necessarji sabiex tigi rimedjata l-kwistjoni ta’ l-umdita’ fil-garage.

L-attrici qieghda tghid illi dan ix-xoghol rimedjali sar u ghalhekk il-konvenut ghandu jirritorna l-ammont ta’ elfejn lira kif stipulat fil-ftehim. Minn naha l-ohra l-ilmenti tal-konvenut kienu jirrigwardaw zewg kawzi differenti. L-ewwel kawza kienet id-dhul ta’ l-ilma minn pipe ta’ l-ilma maqsum li fil-fatt gie msewwi wara ghaxar xhur mill-attrici u t-tieni tirrigwarda l-livell ta’ umdita’ gholja illi tinsab fil-garage in kwistjoni.

Wara li t-tekniku ha l-konstatazzjonijiet kollha necessarji wasal ghal konkluzzjoni illi kien minnu illi l-attrici ghamlet ix-xogholijiet rimedjali pero’ damet ghaxar xhur biex taghmel dan li, fl-opinjoni ta’ l-espert tekniku, kien zmien twil wisq. It-tekniku attribwixxa  ukoll fattur iehor ghall-umdita’ gholja li kien hemm fil-garage. Dana kien rizultat ta’ condensation fid-differenza tat-temperatura minn dik interna ghal dik esterna fejn il-*condensation* jitrabba mall-hitan u b’hekk jikkawza umdita’  b’mod generali fil-garage. Dan l-istat ta’ fatt pero’ kien a konoxxenza tal-konvenut illi ra l-post, kien jaf illi qieghed taht il-livell tat-triq u kien jaf li

ma fihx twieqi jew ventilazzjoni. It-tekniku kkonkluda illi *"in oltre garage f'livell ta' basement jitqies bhala ambjent mhux abitabbli u qieghed hemm biex jiehu fih vetturi li ma jigux tant affettwati bl-umdita' pero' mhux oggetti ohra bhal kaxex u affarijiet ohra tal-metall li jista' jigrilhom hsara, liema hsara ma tkunx attritwibbli ghal xi difett fil-bini tal-garage"*. It-tekniku wkoll wasal ghal konkluzzjoni illi l-fatt li s-sit ta' wara l-garage mhuwiex zviluppat u allura meta taghmel ix-xita l-ilma jigri fil-livell aktar baxx u jmiss mal-hajt tal-garage f'livell oghla mill-qatran ta' l-istess garage bil-konsegwenza li xxarrab il-hajt. Issuggerixxa illi dan jigi rimedjat b'mod provizorju billi l-hajt ta' wara jinzebgha bil-qatran sal-livell ta' l-ghalqa.

Mistoqsi kemm hi l-ispiza ghar-riparazzjoni tal-fond it-tekniku wiegeb illi kkalkula li bejn wiehed u iehor din tigi tiswa erba' mitt lira (Lm400) (fol 31). Fil-kors tas-smiegh tax-xhieda l-konvenut esebixxa dokument SA 6 li jinsab anness mar-relazzjoni tal-perit tekniku fejn dana kkalkola illi l-kawza ta' l-umdita' gratlu hsara fl-ammont ta' Lm767.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti hija sodisfatta illi meta l-konvenut dahal f'akkordju ma' l-attrici biex jixtri l-garage in kwistjoni kien jaf illi dan il-garage kien affettwat bl-umdita'. Seta' jara illi l-hajt ta' wara kellu l-livell tal-qatran aktar baxx mil-livell tal-hamrija tal-ghalqa mhux zviluppata. Seta' jara wkoll illi l-garage ma kellhux ventilazzjoni u kien jaf wkoll illi kien hemm perkolazzjoni ta' l-ilma ghad li probabbilment kien gej minn xi pipe mifqugh. Madankollu ghazel illi jahzen f'dan il-garage certa affarijiet li biz-zmien, esposti ghall-umdita' tista' tikkawzalhom hsara u ghalhekk, il-perit wasal ghal konkluzzjoni illi l-attrici ma kellhiex tkun responsabbli ghal din il-hsara peress illi kien il-konvenut stess illi pogga l-affarijiet f'dan il-garage meta kien jaf illi l-garage kien affettwat minn livell gholi ta' umdita'. Mill-bqija l-Qorti taqbel mal-konkluzzjonijiet raggunti mill-perit tekniku u ma tara l-ebda raguni l-ghala ghandha tiddipartixxi minnhom.

Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet <u>"Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe"</u> fid-9 ta' Frar

2001 qalet *"l-opinjoni teknika konfermata bil-gurament minn perit tekniku bhal kull prova ohra setghet tigi skartata mill-Qorti. Dan pero' mhux leggerment jew kappriccozament imma biss fejn tirrizulta raguni valida mill-atti. Bhala regola hu stabbilit anke mill-gurisprudenza li l-Qorti ma kellhiex tiskarta u twarrab opinjoni ta' perit tekniku minnha nominat ghaliex dik kif inghad tikkostitwixxi element ta' prova importanti jekk mhux determinanti illi kellu jifforma l-gudizzju tal-gudikant."*

Il-Qorti ghalhekk tasal ghal konkluzzjoni illi filwaqt li huwa minnu illi l-attrici wettqet xogholijiet rimedjali meta sewwiet il-pipe ta' l-ilma illi kien qed jiskula l-ilma gol-garage, ma wettqietx ir-riparazzjonijiet kollha sabiex tnaqqas kemm jista' jkun l-umdita' fil-fond u ghalhekk fuq kalkolu li ghamel il-perit l-ispiza rimedjali llum tlahhaq is-somma ta' madwar erba' mitt lira (Lm400) u l-Qorti ghalhekk ser tnaqqas din ic-cifra mill-ammont reklamat mill-attrici.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-attrici. Tikkundanna lill-konvenut li jhallasha s-somma ta' elf u sitt mitt lira Maltin (Lm1,600) a tenur tal-ftehim milhuq bejn il-kontendenti fil-5 ta' Frar 2001 liema ftehim qieghed anness ma' l-avviz a fol 2 tal-process.

Bl-ispejjez u bl-interessi legali mid-data tan-notifika ta' l-Avviz kontra l-konvenut.

**< Sentenza Finali >**

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