MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2010

Talba Numru. 736/2008

Lawrence Zaffarese (K.I. 324860M)
vs
Mark Micallef ghan-nom u in rapprezentanza ta’ Pro Invest Limited (C-25318)

It –Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attur talab hlas ta’ tlett mija disgha u erbghin ewro u wiehed u erbghin centezmi (€349.41) rapprezentanti danni strutturali fl-appartament 6, 17 Bastion Street, Senglea kkawzati wara zvilupp u xoghlijiet illi l-konvenut wettaq fil-blokk ta’ appartamenti li minnu jifforma parti l-appartament tal-attur.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta’ Jannar, 2008 kontra s-socjeta’ konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut nomine fejn gie eccepiet illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi s-socjeta’

konvenuta ma ghamlet ebda danni u ghalhekk it-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur.

Minghajr pregudizzju s-socjeta’ konvenuta offriet diversi drabi li tmur tara l-fond tal-attur izda l-attur dejjem ma kkollaborax biex dan isehh.

Ra d-dokumenti ezebiti fl-atti tal-kawza.

Sema’ x-xhieda ta’ Lawrence Zaffarese, Renato Buttigieg, Demaris Mifsud u Mark Micallef.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi jirizulta li l-attur sofra xi hsarat fl-appartament tieghu f’Bastion Street, Senglea wara li kienu saru xi xoghlijiet strutturali fl-appartament ta’ tahtu. Illi huwa kien ghamel diversi tentattivi sabiex jithallas mill-konvenut nomine ghal hsarat li huwa qal li sofra minhabba xi xoghlijiet strutturali li kienu saru fil-gallarija ta’ tahtu u li sahansitra kienu dahlu travu wiesgha tmenin centimetri, liema xoghlijiet ikkawzaw konsenturi fl-abitazzjoni tieghu. Intqal mill-attur illi l-bniedem responsabbli ghax-xoghlijiet kien il-konvenut nomine li qabel ma bdew ix-xoghlijiet kien tela’ jzur l-fond tieghu izda ma ttiehdux ritratti. Qal ukoll illi qabel ma bdew ix-xoghlijiet l-appartament tieghu kien jinsab fi stat strutturali tajjeb. Illi in sostenn tal-allegazzjonijet maghmula mill-attur xehed Renato Buttigieg li qal li kien ippartecipa fix-xoghlijiet riparatorji tal-konsenturi li rrizultaw wara li bdew xoghlijiet strutturali fl-appartament ta’ taht. Illi huwa kien dam jghin l-attur sittax-il siegha u li r-riparazzjonijiet kienu fil-kmamar ta’ quddiem kif ukoll ta’ wara.

Mix-xhieda attrici jirrizulta li l-ispejjez mitluba fil-kawza odjerna huma spejjez mahruga mill-attur ghall-ghodda u zebgha, kif ukoll huma l-ispejjez ta’ idejh, ta’ Renato Buttigieg, ghax-xoghol ta’ tikhil u zebgha, izda qatt ma gew ezebiti ricevuti in atti ghaliex qal ma kienx zammhom. Illi x-xoghol tat-tikhil u taz-zebgha kien sar minnu bl-ghajnuna ta’ Renato Buttigieg. Intqal ukoll, mill-attur, illi huwa kien dispost jilqa’ lill-Perit tal-konvenut sabiex

jispezzjona l-fond izda meta kellu jigi l-Perit l-attur baqa' jistennieh izda dan qatt ma tfacca, tant illi sahansitra lanqas ried ikellmu meta l-attur mar ifittex lill-perit fl-ufficju tieghu.

Illi skont dokumenti ezebiti in atti mill-Perit Torpiano, il-verzjoni tal-perit hija differenti. Jirrizulta li l-Perit Torpiano, l-Perit imsemmi miz-zewg partijiet, kien baghat ittra lill-attur sabiex jinfurma lill-attur b'data sabiex huwa imur fuq il-post u jispezzjona il-hsarat allegatament sofferiti mill-attur. Illi skont din l-ittra l-attur kellu jikkonferma dan l-appuntament, izda l-Perit qatt ma kien ircieva konferma ghal dan l-apppuntament ghalhekk ma kienx mar fuq il-post. Sussegwentement skont emajl skambjata bejnu w bejn l-Avukat tal-attur ta' dak iz-zmien, il-Perit ikkonferma illi huwa ppruva jikkuntattja lill-attur sabiex imur jispezzjona l-allegati hsarat izda qal illi huwa qatt ma kien sema' mill-attur u li sahansitra l-attur qatt ma mar fl-ufficju tieghu. Dejjem skont l-istess emajl, datata 18 ta' Ottubru, 2007, il-Perit wera disposizzjoni li jmur jispezzjona l-allegati hsarat tal-attur izda rrizulta li l-attur qatt ma kkuntattjah sabiex dan isehh bil-konsegwenza illi l-konvenut ma kellux mezzi ohra sabiex jispezzjona l-allegati hsarat.

Mix-xhieda tal-konvenut irrizulta li huwa gie kkumissjonat jaghmel xi xoghlijiet f'appartament bin-numru 3, fi blokk bin-numru 17, St Sebastian Street, Senglea. Illi l-appartament tal-attur jinsab sovrastanti dak tal-klijenti tal-konvenut. Ili x-xoghlijiet kien lestihom f'nofs Gunju tal-2007. Qal illi xi xhur wara kien cempillu l-attur fejn qallu li kienu tfaccaw konsenturi fl-appartament tieghu u qal ukoll illi huwa kien responsabbli ghal ksur ta' gallarija tieghu u talbu Lm250 ta' dak iz-zmien ghal hsarat fil-gallarija u ghax-xoghilijiet interni. Meta l-konvenut kien tkellem mall-klijenti tieghu u cioe' l-proprjetarji tal-appartamanet numru 3, il-konvenut gie infurmat li huma kellhom xi ritratti mehudin fl-2006 fejn jindikaw illi l-gallarija msemmija mill-attur kienet diga tinsab maqsuma qabel ma bdew ix-xoghlijiet. Wara li l-konvenut informa lill-attur bir-ritratti, l-attur ma kompliex jinsisti sabiex jithallas ghal hsarat fil-gallarija izda ssokta it-talbiet tieghu sabiex jithallas ghal

hsarat l-ohra fl-ammont ta’ €349.50, gja LM150, li hija s-somma mitluba mill-attur. Dwar il-hsarat li l-attur qed jallega, l-konvenut qal illi huwa kien offra li jmur izur il-fond flimkien ma perit sabiex jara jekk id-danni li huwa kien qed jitlob kienux relatati max-xoghlijiet li huwa kien ghamel. It-Tribunal jirrilleva li l-konvenut kien wera rieda tajba sabiex tissolva din il-kwistjoni meta sahansitra offra li jmur izur il-fond, izda minn dokumenti ezebiti in atti jirrizulta li l-Perit tal-konvenut kien ghamel diversi sforzi sabiex jiltaqa’ mall-attur, izda l-attur qatt ma wera kooperazzjoni. Il-konvenut qal ukoll illi huwa dejjem tkellem mall-attur permezz tat-telefon fejn kien jghidlu sabiex ma jgibx xejn lill-Perit izda minflok kellu jgib lill-avukat. L-attur qatt ma stiednu sabiex imur jikkonstata l-hsarat allegati mill-attur u sahansitra kien jghidlu sabiex ma jersaqx ’l hemm. Il- konvenut ikkonferma li parti mix-xoghlijiet strutturali kienu jinkludu t-twaqqigh ta’ hajt u t-tqeghid ta’ travu. Qal ukoll illi ghalkemm qabel ma beda x-xoghlijiet, il-konvenut stess kien tela fl-appartament tal-attur sabiex jispezzjona arkata li l-attur kien fetah fl-appartament, mohhu kien li jikkonstata l-kundizzjoni ta’ l-istess arkata fl-appartament tal-attur. Il-konvenut qal ukol illi huwa ma kellu ebda ilment mill-girien u cioe’ terzi okkupanti l-istess bini sovrastanti dak tal-klijenti tieghu izda kien biss l-attur li kien ilmenta.

It-Tribunal sema’ u evalwa l-provi u sabiex jikkonstata l-vertenza ta’ din il-kawza ha jkollu jistrieh fuq dak li gie pprezentat quddiemu. Illi jjirrizulta car u manifest illi x-xhieda tal-partijiet huma kontrastanti. Illi minn ritratti ezebiti in atti jirrizulta li xi hsarat fl-appartament kienu jezistu izda l-agir negattiv tal-attur fil-konfront tal-konvenut u l-fatt illi l-attur ma ppermettiex lill-konvenut u lill-Perit tieghu jiltaqghu fil-fond tieghu sabiex jikkonstataw il-hsarat juru certa ostilita’ lejn il-konvenut. Illi mill-provi rrizulta li kwalunkwe’ sugeriment li sar mill-konvenut sabiex tirrissolva din il-kwistjoni ma ntlaqax. Illi l-attur sahansitra qatt ma interpella lill-konvenut permezz ta’ ittra legali sabiex jithallas, izda pproceda direttament permezz ta’ kawza l-Qorti minghjar ma ezawrixxa ebda process sabiex din il-kwistjoni tirrisolva ruhha amikevolment.

It-Tribunal jirrilleva li, mill-provi, Renato Buttigieg ftit li xejn kien medd idejh sabiex jghinu fit-tikhil u t-tibjid tal-hitan ghalkemm kien dam fil-post xi sittax-il siegha.

Illi jirrizulta lit-Tribunal illi l-attur qieghed jitlob is-somma ta' tliet mija u hames ewro (€305) t' idu. Skont Buttigieg ix-xoghlijiet sehhew fil-kamra ta' barra u fil-kmamar ta' gewwa, izda jirrizulta lit-Tribunal li fejn il-hajt kien twaqqa' u fejn minfloku ddahhal travu kien fuq quddiem ta' l-appartament. Illi fic-cirkostanzi t-Tribunal ghandu jifhem illi semmaj jekk kellhom jirrizultaw xi hsarat dawn kellhom jirrizultaw fuq in-naha ta' quddiem tal-appartament u mhux fuq gewwa. Fix-xhieda tal-konvenut huwa qal li x-xoghol kien ghamlu hu u ghalhekk ma kellux ricevuti biex jezebixxi.

It-Tribunal huwa tal-fehma li jista' jkun minnu li l-attur hass li sofra xi hsarat izda dawn il-hsarat gew ikkonstati biss mill-attur. Illi fic-cirkostanzi tal-kaz partikolarment meta l-attur kien qieghed jitlob danni mill-konvenut kellu l-obbligu li jhalli lill-konvenut jidhol u jikkonstata f'hiex kienu jikkonsistu dawn id-danni. Haga li l-attur ma ppermettiex li jsir. L-attur sahansitra injora ittra mill-perit tal-konvenut u talba sussegwenti mill-istess perit sabiex jispezzjona l-fond tal-attur.

Illi bl-eghmil tieghu l-attur wera car illi huwa ma riedx isolvi l-kwistjoni amikevolment. Illi l-konvenut minn naha tieghu wera rieda tajba meta konsistentement offra li jiehu perit mieghu sabiex jikkonstata d-danni.

Illi bl-eghmil negattiv tieghu, l-attur naqas meta ma halliex lill-konvenut jikkonstata l-allegati hsarat u ma halliehx igib il-perit ta' fidcuja tieghu sabiex jispezzjona l-istess fond li huwa allegat li sofra hsarat.

It-Ttribunal huwa konvint illi kien hemm tenattivi serji minn naha tal-konvenut sabiex jiehu l-Perit tieghu izda ghal xi ragunijiet maghrufin biss lill-attur huwa ma riedx li dan isehh. Illi t-Tribunal qieghed jemmen il-verzjoni tal-konvenut nomine kif ukoll il-kontenut tad-dokumenti ezebiti in atti mhux kontestati.

It-Tribunal huwa tal-fehma li mir-ritratti huwa jista' jikkonstata li kien hemm konsenturi izda jirrizulta li mhux ir-ritratti kollha ttiehdu qabel ma bdew ix-xoghlijiet riparatorji. Hemm xi ritratti li ttiehdu wara li bdew ix-xoghlijiet ta' brix u tikhil fl-istess appartament u ghalhekk il-hsarat ma jistghux jigu kkonstatati mir-ritratti. Ir-ritratti juru ukoll illi x-xoghlijiet kienu qieghdin isiru fil-kmamar fuq quddiem. Intqal ukoll illi x-xoghol ma hax fit-tul u mir-ritratti t-Tribunal jista' jikkonstata li, in linea massima, x-xoghol kellu jiehu mhux aktar minn jumejn u nofs u ghalhekk jidhirlu li t-talba attrici ghal xoghol ta' idejh fis-somma ta' €305 hija ukoll semmaj eccessiva.

Illi wara li sema' u evalwa l-provi, it-Tribunal jasal ghall-konkluzjoni li fil-kaz in ezami, l-attur kellu jaccetta li l-perit tal-konvenut imur fuq il-post sabiex jigu kkonstatati l-allegati hsarat qabel ma jigu riparati l-hitan u ghal dan in-nuqqas m'ghandux ibati l-konvenut nomine. Illi fic-cirkostanzi jirrizulta li bl-eghmil tieghu stess l-attur ghamel minn kollox sabiex jostakola lill-konvenut nomine milli jikkonstata l-allegati danni. Illi l-attur in oltre ma gab l-ebda ricevuta sabiex jikkonstata l-ghodda u zebgha allegatament mixtrija minnu. Illi fic-cirkostanzi tal-kaz it-Tribunal ihoss illi l-attur ma ppruvax il-kaz tieghu quddiem dan it-Tribunal u ghalhekk it-talba ghandha tigi michuda.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talba attrici.

Bl-ispejjez tal-kawza ghall-attur.

< Sentenza Finali >

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