MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
RAPHAEL FENECH ADAMI

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2010

Talba Numru. 749/2007

Paul Abdilla ID-203048M

vs

Joseph Fenech u Fenech Homes Ltd

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-10 ta’ Ottubru 2007, fejn intalab sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lill-attur is-somma ta‘ Lm900 illum ekwivalenti ghal €2,096.44c (elfejn u sitta u disghin ewro u erbgha u erbghin centezmu), rapprezentanti valur ta’ hsarat kawzati fil-fond ta’ l-attur li jgib l-indirizz 41 Las Palmas Kelinu Galea street, B’kara per konsegwenza ta’ xogholijiet ta’ twaqqiegh esegwiti fil-fond adjacenti mill-konvenuti.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti datata 28 ta’ Frar 2008 fejn ikkontestaw it-talba attrici stante li x-xogholijiet lamnetati mill-attur ma kkawzaw ebda hsarat fil-fond tieghu u fit-tieni lok l-ammont tal-hsara allegata hja anqas minn dak mitlub. Bl-ispejjes kontra l-attur ingunt ghas-subizzjoni.

Ezamina l-provi migjuba mill-partijiet inkluz id-dokumenti esebiti.

Sema t-trattazzjoni orali maghmula mill-abbli difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra.

L-attur xehed li huwa l-proprjetajru tad-dar bl-indirizz 41 Las Palmas, Kelinu Galea street, B’kara. Jispjega li d-dar ta’ ma gembu kienet twaqqghet u minnflokha nbnew blokk ta’ appartamenti. Ighid li din id-dar adjacenti tappartjeni jew lill-konvenut personalment jew lis-socjeta konvenuta. Qabel ma sar ix-xoghol kien gie l-perit tal-konvenuti d-dar ta’ l-attur sabiex jaghmel ‘condition report’ dwarha. Il-perit ta’ l-attur, certu AIC Dathan Muscat ukoll hejja ‘pre-condition report’ li jinsab esebit u markat bhala Dok PA1. Jafferma illi minn meta gratlu l-hsara fid-dar tieghu kien anke dahallu l-ilma xi erba darbiet. Huwa esebixxa zewg faxxiklu ta’ ritratti markati Dok PA2 u Dok PA3 fejn tidher il-hsara kawzata fil-proprjeta tieghu. Esebixxa set iehor ta’ sitt ritratti markati Dok PA4 fejn tidher il-hsara kawzata fil-kcina. Jigi notat pero li Dok PA1 mahrug mill-Perit Dathan Muscat u datat 21 ta’ Mejju 2007 ma hux pre-condition report izda pjuttost rapport tal-hsarat sofferti mill-attur per konsegwenza tax-xogholijiet ta’ kostruzzjoni esegwiti fil-fond adjacenti. Dan il-Perit anke jistma x-xogholijiet rimedjali fl-ammont ta’ Lm500.

L-attur jesebixxi ‘condition report’ iehor tal-perit Ivan Buttigieg li wkoll dan jaghti deskrizzjoni tal-hsarat sofferti mix-xogholijiet esegwiti fil-proprjeta adjacenti u mhux kif kien il-fond ta’ l-attur qabel ma bdew ix-xogholijiet. Dan il-perit jaghti valur ta’ Lm900 sabiex isiru x-xogholijiet rimedjali. Dan ir-rapport jinsab datat 21 ta’ Ottubru 2008 u skond l-istess l-access kien inzamm xahar qabel.

Il-konvenut Joseph Fenech xehed li l-proprjeta fejn saru x-xogholijiet kienet tappartjeni lil socjeta bl-isem ta’ Eralta Homes Ltd f’liema socjeta huwa jokkupa l-karika ta’ direttur. Jikkonferma li d-dar kienet twaqqghet u minnflokha nbnew sitt appartamenti u penthouse. Fuq iz-zewg appoggi kien hemm proprjeta ta’ terzi u jammetti illi fil-kors tax-xogholijiet setghu gew kawzati xi hsarat fl-istess zewg proprjetajiet adjacenti fuq kull naha. Difatti fuq naha minnhom huwa kien rranga bonarjament mas-sid fuq il-hsaratt kawzati. Fuq in-naha tal-attur, il-konvenut jammetti li kkawzalu xi hsarat zghar u anke offra li jirrangalu. Jafferma wkoll li qabel ma bdew ix-xogholijiet, huwa kien ha mieghu lil Perit Tony Muscat fiz-zewg proprjetajiet sabiex ihejji ‘pre-condition report’. Dan sar u fih hemm indikat il-hsara li gia kellhom l-istess djar inkluz dik ta’ l-attur qabel ma beda x-xoghol. Meta affrontat bl-ilment ta’ l-attur l-ewwel darba u mar jara l-hsara b’ghajnejh, huwa accetta biex jirranga l-istess. Fil-fatt il-konvenut kien anke qabel ma l-istima ta’ Dathan Muscat fl-ammont ta’ Lm500 u offra li jirrimedja l-hsara bin-nies tieghu stess pero l-attur irrifjuta. Din l-offerta saret lill-attur quddiem ibnu stess u z-zewg periti Muscat Anthony u Dathan. Jafferma illi li kieku hadem bin-nies tieghu stess, ix-xoghol rimedjali kien ser jiswielu mal-Lm253.70c skond kif jirrizulta minn Dok JF2 rilaxxjat mill-Perit tal-konvenut Anthony Muscat. Il-konvenut jikkontendi li huwa ma rax il-hsara fil-kcina kif murija f’Dok PA4 filwaqt li jikkonferma l-hsara tal-kamra tas-sodda Dok PA3 u kif ukoll hsarat ohra ta’ natura generali li jidhru f’Dok PA2. Naturalment huwa jikkontesta t-tieni kont mahrug mit-tieni Perit imqabbad mill-attur peress illi issa c-cifra kienet telghet ghal Lm900. Fuq domanda tat-Tribunal, il-konvenut wiegeb illi meta gie l-ewwel Perit imqabbad mill-attur cioe l-Perit Dathan Muscat il-binja tal-konvenut kienet gia kompletata strutturalment u kienet fi stat avvanzat ta’ ‘finishing’.

Il-Perit Ivan Buttigieg li kien it-tieni Perit imqabbad mill-attur li hareg bl-istima ta’ Lm900 jispjega li fiz-zmien meta ghamel ir-rapport tieghu, l-binja tal-konvenut kienet gia telghet kollha. Huwa ighid li qassam ir-rapport tieghu f’zewg partijiet, l-ewwel parti fejn nizzel hsarat li kienu

evidenti li graw minhabba x-xogholijiet tal-konvenut cioe danni konsistenti f'kisi u konsenturi u t-tieni parti kienet tikkoncerna t-'tiling' tal-kcina. Jafferma pero li l-problema fit-tiles ma kienx daqstant li kienu nqalghu izda pjuttost li kienu jinstemghu 'hollow' minn wara cioe fatt li gia kien jinsab konstatat mill-Perit tal-konvenut qabel ma bdew ix-xogholijiet. Dan ix-xhud infatti jaccetta l-fatt illi huwa ma kienx ra l-kondizzjoni tal-fond ta' l-attur qabel ma bdew ix-xogholijiet. Jikkonferma wkoll li meta acceda fuq il-fond tal-attur ma kienx talab lill-konvenut sabiex ikun prezenti.

Il-perit Anthony Muscat imqabbad mill-konvenut ikkonferma li huwa hejja 'pre-condition report' fil-fond ta' l-attur qabel ma bdew ix-xogholijiet. Dan jinsab datat 28 ta' Frar 2006 u jinsab esebt u markat Dok AM1. Jirrimarka li ghalkemm il-fond ta l-attur kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni in generali xorta wahda gew notati diversi difetti fosthom li xi 'tiles' fil-kcina kienu gia jinsabu "dislodged" u dana kif ben indikat fl-istess rapport. B''dislodged' ried ifisser li kienu jinsabu maqtugha minn wara. Meta saru l-ilmenti mill-attur dan il-perit rega acceda ghandu u setgha jikkonstata li tassew kienu kawzati xi hsarat. Semma li waqghu xi gebel meta kien qed isir l-ingall u xi kmamar kellhom bzonn tibjida. Jghid li s-sur Fenech kien accetta dawn il-hsarat u offra li jirrimedjhom bin-nies tieghu kif ghamel mal-appogg l-iehor. Fl-imsemmi rapport tieghu jindika wkoll dhul ta' ilma minn zewg bnadi li spiccaw biex tebbghu l-hitan minn gewwa. Innota wkoll xi xquq.

Kenneth Attard il-bajjad tal-konvenut ighid li kien mar ghand l-attur biex jara x'tip ta' hsara kien hemm li huwa seta jirrimedja. Dan ix-xhud hareg bi stima ghax-xogholijiet rimedjali liema 'quotation' tinsab esebita a fol 44 tal-process. In kontro-ezami huwa jispjega li l-xoghol involut kien dak ta' tikhil u ta' tibjid ta' zewgt ikmamar tas-sodda u ta' kcina. Fl-istima tieghu huwa ha hsieb u nkluda ix-xoghol rikjest fil-kcina. L-istima kienet tinkludi wkoll it-tibjid tal-hitan bis-soqfa b'kollox. Bhala average huwa kien izomm Lm50 ta' kull kamra.

Illi mill-provi prodotti ghandu jirrizulta li d-divergenza bejn il-partijiet hija limitata biss ghar-rigward l-ammont mitlub u l-allegata hsara li grat fil-kcina. Ghalkemm jidher li strettament din il-kawza kien imissha giet intavolata kontra socjeta tal-konvenut Joseph Fenech li ma hiex parti minn din il-kawza, pero gie pprovat ukoll anke ex admissis li l-konvenut Joseph Fenech kien u ghadu qed jassumi r-responsabbilita personalment ghal hsarat kawzati fil-proprjeta tal-attur. Illi ghalhekk is-socjeta konvenuta mharrka ma ghandha x'taqsam xejn ma dan il-kaz u kwindi sejra tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Qabel ma tigi stabbilita l-entita tal-hsarat kawzati, jigi rilevat illi l-unika rapport peritali li sar qabel ma bdew ix-xogholijiet kien dak tal-perit imqabbad mill-konvenut. Iz-zewg rapporti prezentati mill-periti ta' l-attur fil-fatt saru wara li kienu gia nbdew anzi tlestew ix-xogholijiet.

Jigi notat li bejn l-ewwel rapport tal-Perit Dathan Muscat ghall-attur u l-Perit Anthony Muscat ghal konvenut ftit li xejn hemm diskrepanzi stante li t-tnejn li huma jitkellmu fuq “minor damages” konsistenti “hairline cracks … along the party wall”. Ta' min jinnota wkoll li l-ewwel rapport tal-perit ta' l-attur ma jitkellem xejn dwar allegata hsara fil-kcina. Fil-fatt din tikkombacja sew mal-fatt li l-perit tal-konvenut kien mill-ewwel innota problemi fil-kcina minn qabel ma bdew ix-xogholijiet. Illi l-unika differenza bejn dawn i-zewg rapporti tinsab fl-istima moghtija ghal xoghol rimedjali pero tali differenza tista tigi spjegata sew il-ghaliex il-perit ta' l-konvenut kien qed johrog l-istima fuq il-pretesa li x-xoghol kien ser jigi esekwit minn haddiema tal-konvenut u difatti huwa strah fuq l-istima tal-haddiem Kenneth Attard. Illi fi kwalunkwe kaz pero jidher illi l-konvenut ma tantx kellu riservi biex jaccetta l-istima ta' hames mitt lira rilaxxjata mill-ewwel Perit tal-attur ghalkemm xtaq jimminimizza l-ispejjes billi jimpjega l-haddiema tieghu, Anke t-tieni rapport rilaxxjat mill-perit tal-Attur ma hux daqshekk boghod fl-istima tal-hsarat. Difatti ghax-xoghol ta' tibjid u tikhil huwa hareg bi stima ta' Euro1,000 li tigi Lm429.30c fil-munita antika. Dan il-perit pero izid stima ohra ta' Euro900 ghal kcina liema valutazzjoni dan it-Tribunal ma hux sejjer jikkunsidra in

vista tal-fatt li jinsab konvint li d-difetti li kien hemm fil-kcina kienu pre-ezistenti ghax-xogholijiet kif ben indikat fir-rapport tal-Perit tal-konvenut u ben imholli barra u ma ssemmiex fl-ewwel rapport tal-attur.

Illi ghalhekk rigwardanti l-ispejjes konnessi mal-hsarat kawzati mat-tul tal-hajt tal-appogg per konsegwenza tax-xogholijiet esekwiti da parti tal-konvenut dwar liema hsarat mhux biss jirrizultaw izda anke hemm ammissjoni da parti tal-konvenut personalment jezistu tliet stimi differenti cioe Euro1,164.68c (gia Lm500 Perit Dathan Muscat) u Euro 1,000 (Perit Ivan Buttigieg) it-tnejn ghall-attur u Euro590.96c (Kenneth Attard bajjad tal-konvenut). Jekk wiehed jiehu average ta' dawn it-tliet stimi johrog bl-ammont ta' Euro918.55c li ser ikun l-ammont li qed jigi likwidat minn dan it-Tribunal.

It-Tribunal ghalhekk qieghed jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jillibera lis-socjeta konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju u fl-istess hin jilqa in parti l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut di proprio fejn u kif kompatibbli ma din id-decizjoni, jilqa wkoll in parti t-talbiet attrici fejn ukoll kompatibbli mal-istess decizjoni u dana limitatament fil-konfront tal-konvenut personalment, kwindi jillikwida d-danni sofferti mill-attur per konsegwenza tax-xogholijiet esekwiti mill-konvenut fl-ammont ta' Euro918.55c (disa' mija u tmintax il-ewro u tnejn u hamsin centezmu) u ghalhekk jikkundanna lill-konvenut di proprio sabiex ihallas lill-attur is-somma fuq likwidata ta' Euro918.55c (disa' mija u tmintax il-ewro u tnejn u hamsin centezmu) bl-imghax legali dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza. F'dawn ic-cirkostanti l-ispejjes ta' din l-istanza ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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