MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2011

Talba Numru. 158/2009

Carmen Xuereb (ID 359347M), George Xuereb (ID 352578M),
Annalise Grech (ID 545680M) u Astrid Xuereb (ID 568184M)

Vs

Magnum Enterprises Limited (C 12724)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba fl-ismijiet premessiipprezentat fis-26 ta Frar 2009 li permezz tieghu l-atturi talbu sabiex is-socjeta konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' elf mitejn u tnejn u disghin ewro u tmenin centezmu (€1292.80) u dawn bhala danni subiti minnhom fil-propjeta taghhom u cioe il-fond 37, Triq Kanea, Attard waqt li s-socjeta konvenuta kienet qieghda tizviluppa il-fond kontingwu. Liema danni s-socjeta konvenuta kienet

obbligat ruhha li tirrimedja permezz ta' skrittura ta' Awissu 2003. Bl-imghax legali sal-hlas effettiv u bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Settembru 2007 kontra s-socjeta' konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tas-socjeta' konvenuta li eccepiet:
i) is-socjeta attrici ma ikkagunat ebda danni lill-atturi hekk kif qed jigi minnhom allegat;
ii) illi l-esponenti kienet intrabtet li taghmel xi xogholijiet ai termini ta' skrittura datata Awissu 2003. Meta l-esponenti baghtet il-lavrant taghha biex jivverifika meta kellu jibda l-istess xogholijiet l-atturi qatt ma tawh risposta. Eventualment l-atturi qabdu minn jeddhom ghamlu xi xoghlijiet liema xogholijiet izda immorru oltre dak patwit fl-iskrittura ta Awissu 2003. L-esponenti hija lesta li tikkompensa ix-xoghlijiet li hi kienet tenuta twettaq ai termini tal-iskrittura imsemmija izda mhux oltre tali ammont.
iii) salv kull eccezzjoni ulterjuri.

Sema x-xhieda ta' Carmen Xuereb u Steve Farrugia prodotti mill-atturi;

Sema x-xhieda ta' Wilfred Zammit prodott mis-socjeta konvenuta;

Ra l-iskrittura ta' Awissu 2003 u d-dokumenti kollha li gew esebiti;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema it-trattazzjoni tal-konsulenti legal ital-partijiet

Ra l-verbal tas-seduta ta' nhar il-31 ta' Jannar, 2011 li bih il-kawza thalliet illum ghas-sentenza;

Ikkunsidra.

Il-kaz in kwistjoni jikkoncerna talba ghad-danni allegatament ikkagunati mis-socjeta konvenuta fil-propjeta tal-atturi u cioe il-propjeta 37 Triq Kanea Attard meta s-

socjeta konvenuta kienet qeghda taghmel xogholijiet ta' zvillup fil-propjeta kontigwu.

Illi mill provi jirrizulta s-segwenti fatti :

Illi f'Mejju 2003 is-socjeta konvenuta kienet qieghda taghmel xoghol ta' zvilupp fil-propjeta 41, Triq Kanea, Attard u illi l-access ghal dan il-fond kien mill-propjeta tal-atturi u cioe Gothard 37, Triq Kanea, Attard. Filwaqt illi s-socjeta konvenuta bdiet testendi il-hajt divisorju ta' dawn il-propjetajiet inqala' d-disgwid bejn il-partijiet minhabba l-istess estensjoni tal-hajt divisorju u f 'Awissu 2003 il-partijiet dahlu fi skrittura privata biex jirregolaw dan[1].

F'din is-skrittura privata s-socjeta konvenuta obbligat ruhha illi tibni l-estensjoni tal-hajt divisorju tal-propjetajiet u tiksi n-naha tal-propjeta tal-atturi bir-rotin u/ jew tizbogh dana il- hajt a spejjes taghha.[2] . Il-kulur ta' dan ir-rotin u kulur iz-zebgha kellu jintghazel mill-atturi. l-atturi taw il-kunsens taghhom sabiex is-socjeta kovenuta tkun tista taccedi il-fond taghhom waqt hinijiet ragonevoli ghal dan il-ghan. Kien ukoll stipulat illi l-estenzjoni setgha jinbena bil-*bricks* tal-concrete u li x-xoghol kellu jkun skond is-sengha u l-arti.

Illi f'Settembru tat-2003 meta kien hemm il-maltemp il-propjeta tal-atturi arrekat hsarat.

It-Tribunal jikkunsidra illi mill-provi jirrizulta illi f'din il-kawza hemm danni reklamati fir-rigward tal-iskrittura privata ta' Awissu 2003 u cioe l-estensjoni tal-hajt divisorju kif ukoll ghall-hsarat subiti mill-propjeta tal-atturi f'Settembru 2003.

Fir-rigward tad-danni ghall-estensjoni tal-hajt divisorju t-Tribunal jikkunsidra illi zewg xhieda prodotti u cioe Carmen Xuereb ghall-atturi u Wilfred Zammit ghas-socjeta konvenuta huma konfligenti ghal kollox. Carmen Xuereb iddikjarat illi talbet diversi drabi biex s-socjeta konvenuta

[1] Dok A Fol 17 tal-process, xhieda ta Carmen Xuereb fol 24 tal-process, Wilfred Zammit fol 43 u 44 . DOK "WZ1" fol 46.

[2] Dok "WZ6" fol 63 tal-process

taghmlilha ix-xoghol u Wilfred Zammit qal l-oppost u semma dati specifici meta hu/jew il-lavranti tieghu ipprovaw jikkomunikaw maghha.[3] L-ebda wiehed mill-partijiet ma gab prova ohra f'dan ir-rigward in sostenn ta' dak li xehdu. Ghalhekk huwa inkombenti fuq dan it-Tribunal lil min jemmen.

Jikkunsidera ukoll illi fl-eccezzjonijiet taghha s-socjeta konvenuta ma sabitx oggezzjoni li thallas ghax-xoghol tal-estensjoni tal-hajt pero "mhux oltre tali ammont".

Fir-rigward tal-hsarat fil-propjeta tal-atturi fix-xhieda taghha Carmen Xuereb iddikjarat illi l-ilma dahal mit-terrazin tal-propjeta adjacenti meta ghamlet ix-xita f'settembru 2003 minhabba il-fatt illi ma kellux fejn jiskulla l-ilma. Dan wassal biex dahal l-ilma ghandha u sar l-hsara lit-tlett twapet u fis-saqaf tal-kamra tas-sodda ohra u xxarrab ukoll il-hajt divizorju. In sostenn ta' dan l-atturi pprezentaw id-dokument immarkat Dok "B" ossia ir-rapport tal-Perit Godwin Abela BA Arch, B.Arch (Hons) A&CE iddatata 25 ta' Settembru 2003 li elenka dawn il-hsarat : "*wetness along the party wall with No.39 Triq Kanea due to unfinished construction works on this site that also resulted in wetness of three large carpets...*" u "*Cracking and dislodgement of masonry wall at the uppermost course of the First floor master bedroom*" Fir-rapport tnizzel ukoll is-segwenti "*the water penetration and ensuing damages ... will continue unless site under construction is roofed over as soon as possible and the roof made water proof*"

Da parti tas-socjeta attrici, Wilfred Zammit irrefera ghar-rapport tal-Perit Godwin Abela[4] li qal li l-hajt divisorju imxarrab kien dak ta' propjeta 39 li huwa l-garaxx ta' taht il-propjeta tas-socjeta konvenuta. Ix-xhud iddikjara illi f'dan il-propjeta No. 39 is-shaft kellu il-fili kollha miftuhin u minnu hemm kien qed jidhol l-ilma. Iddikjara ukoll illi l-arja tal-propjeta tas-socjeta konvenuta kienet ghaddiet lit-terzi u in sostenn ta' dan is-socjeta konvenuta ipprezentat Dok

[3] Ara Fol 44 u Fol 59
[4] Dok B Fol 22

"WZ1" (a fol 49) li huwa l-kuntratt ta' bejgh tal-propjeta sovrastanti. Xehed ukoll illi is-sid il-gdid kien nehha il-kontrabejt f'Áwissu tas-sena 2003 biex jkun jista jinbni is-sular tieghu u fil-fatt kien anke ikkumpensa lill-girien l-ohra ghal-hsarat li iggarrbu minhabba dhul tal-ilma mill-istess okkazzjoni f'Settembru 2003[5]. It-Tribunal ihoss illi dan jikkoroborra ir-rapport tal-Perit.

It-Tribunal jaghmel riferenza ghall-artikolu 1031 tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta li jghid illi f'azzjoni ghad-danni huwa principju bazilari li kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu. Pero il-kwistjoni hija jekk dan it-Tribunal huwiex soddisfat illi s-socjeta konvenuta kellha htija fil-kawza odjerna u jekk il-grad probabtorju rikjest mill-ligi gie soddisfatt mill-atturi. F'dan il-kaz it-Tribunal ihoss illi dan ma giex soddisfatt u ghalhekk jichad it-talbiet ghad-danni ghall-hsarat li kienu saru f'Settembru 2003.

Ghaldaqstant fir-rigward tal-kap tal-ispejjes it-Tribunal ghandu jikkonsidera il-provi mressqin mill-atturi ghall-estensjoni tal-hajt. It-Tribunal jirreferi ghall-ittra tal-Avukat Zammit Maempel (Ara "Dok A" , Fol 21tal-process) li jelenka l-ispejjes kollha. F'din l-ittra l-ispejjes fir-rigward tal-estensjoni tal-hajt huma is-segwenti: Lm250 (€582.34) ghax-xoghol tal-estensjoni u Lm180 (€419.29) hlas tar-*rotin*. In sosten ta' dan l-atturi ipprezentaw ricevuta idattata 30 ta Lulju 2007 (Dok "C" fol 23 tal-process) fis-somma ta' Lm270 (€628.93). Huma ziedu li talbu Lm250 (€582.34) minflokk Lm270(€628.93) biex izommu mal-istima tal-Perit Abela. Pero it-Tribunal jirileva li ix-xhieda ta' Steve Farruggia u d-data tal-ircevuta stess 30 ta' Lulju 2007[6] poggew f'dubbju serju jekk ir-ricevuta ipprezentata kienet ta l-istess xoghlijiet tal-hajt. Fir-rigward tal-ispiza tar-*rotin* l-atturi ma gabu ebda prova.

It-Tribunal jirreferi ghall-istima tal-Perit Abela u jinnota illi il-Perit kiteb dwar *remedial works* wara li semma l-hsarat kollha. Ghaldaqstant it-Tribunal ihoss li mhuwiex korrett li wiehed jikkunsidera illi l-istima tal-Perit tkopri biss l-

[5] Fol 59 Xhieda ta/ Wilfred Zammit
[6] Dok C fol 23

estensjoni tal-hajt imma li ghandha tinkludi ukoll x-xoghol intiz biex isewwi l-allegati hsarat fil-bini mid-dhul tal-ilma u ksur tal-kantuni.

It-Tribunal jikkunsidera ukoll l-ammont offrut mis-socjeta konvenuta (li kif iddikjaraw huma stess) kien sempliciment ghall-ispiza tar-*rotin* u ma kienx jinkludi ix-xoghol. Is-socjeta attrici ma gabet ebda prova ohra biex tissostanzja il-kalkoli taghha u lanqas ma gabet stima.

Ghal dawn il-motivi, u *arbitrio boni viri*, it-Tribunal jiddeciedi billi jilqa t-talba tal-atturi in parte u jikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-atturi is-somma ta' mija u disghin Ewro (€190), bl-imghax skond il-ligi mill-lum sal-jum tal-pagament effettiv. Bl-ispejjes ta' dina l-kawza jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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