



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2011

Talba Numru. 573/2009

***Paul Farrugia u
martu Grazia Farrugia***

Vs

Emanuel u Doris konjugi Gauci

It-Tribunal,

Ra l-*Avviz* tal-atturi, fejn talbu li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-somma komplessiva ta' elfejn, seba' mija u tlethax-il Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€2,713.25) jew somma ohra verjuri li tigi hekk likwidata, rapprezentanti in kwantu ghal:

(a) Elf tlett mija u tmienja u sittin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€1,368.25) rapprezentanti l-ammont dovut mill-intimati ghal hlas ta' appogg tal-intimati mal-hajt

divizorju bejn il-fondi tal-kontendenti, kif iccertifikat mill-Perit L. Micallef.

(b) Mitejn u tmenin Ewro (€280) rapprezentanti hsarat fuq il-hajt divizorju.

(c) Tlett mija u hamsin (€350) rapprezentanti hsarat kkawzati fuq il-bir tal-mittenti.

F'liema zewg kazijiet (b) u (C) – hsarat maghmula minn agir negligent u traskurat tal-intimati jew nies imqabnda minnhom, kollox kif certifikat mill-Perit L. Micallef tat-13 ta' Marzu, 2009.

(d) Mija u ghoxrin Ewro (€120) rapprezentanti hsarat fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti kif ccertifikat mill-Perit L.Micallef fis-27 ta' Marzu, 2009.

(e) Hames mija u hamsa u disghin Ewro (€595) spejjez u drittijiet tal-Periti mqabnda mir-rikorrenti in konnessjoni mal-pretensjonijiet avvanzati.

Illi l-konvenuti kienu nterpellati sabiex ihallsu dan l-ammont permezz ta' ittra legali tat-12 ta' Frar, 2009 ghal liema ittra baqqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, it-Tribunal ghandu jikkundanna lill-konvenuti ihallsu s-somma ta' elfejn, seba' mija u tlettax-il Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€2,713.25) ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, bl-imghax legali mid-data u bl-ispejjez kollha kontra l-istess intimati.

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew illi t-talbiet (b), (c), (d) u (e) ghandhom jigu michuda kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Illi t-talba (a) ghal hlas ta' elf tlett mija tmienja u stin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€1,368.25), ghandha tigi milqugha stante li l-konvenuti kienu diga' offrew il-hlas ta' l-appogg u dan meta kienu diga' baghtu l-hlas bir-rata li hadmu huma li ammontat ghal elf mitejn erbgħa u sittin Ewro u sebgha' u hamsin centezmu (€1,264.57), kif indikat fil-kopja tac-cekk mibghut.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi minghajr pregudizzju dwar il-hsarat fil-hajt divizorju, l-ammont mitlub huwa esagerat u l-konvenuti lesti li jaghmlu x-xogholijiet huma stess.

Illi dwar drittijiet u spejjez tal-perit ta' l-attur, dawn ghandhom ukoll jigu michuda stante li l-konvenuti kienu lesti dejjem li jhallsu l-appogg u li dina l-procedura saret inutilment.

Bl-ispejjez.

Ra x-xhieda ta' Darren Farrugia, bin l-attur. Jikkonferma li missieru kien joqghod f'bini fi Triq il-Htajriet, Mosta. Din il-proprjeta' kienet tmiss ma' dik tal-konvenut, li mbaghad meta twaqqghet u tella' blokka flats u xi garaxxijiet, kienu qabbd u lill-Perit L.Micallef sabiex jistabilixxi l-ammont dovut lilhom bhala appogg u kien wasal ghal-ammont ta'elf tlett mija u tmienja u sittin Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (€1, 368.28).

Meta kien qed isir it-tqattiegh, bil-*jackhammer* fis-soqfa tad-dar tal-konvenut, kienet saret hsara fil-proprjeta' tal-attur, izda minkejja li kienu gibda l-attenzjoni tal-konvenut, dan kompla ghaddej bix-xogholijiet, tant li l-hsarat kienu jammontaw ghal mitejn u tmenin Ewro (€280), kif iccertifika l-Perit. L. Micallef.

Minhabba l-istess thaffir, kienet saret hsara fil-bir tal-attur u din il-hsara saret peress li ma kienitx inzammet id-distanza ta' sitta u sebghin centezmu (76 cm), mill-hajt, hekk kif titlob il-ligi.

Kien hemm ukoll konsenturi fil-hitan u soqfa.

Il-faccata kienet ukoll ittebbghet bit-tajn, li kien nixef.

Waqf li kienu qed isiru xi xogholijiet bit-*tower ladder*, kienu laqtu parti mill-gebla tal-gallarija, proprjeta' tal-atturi u l-Perit Micallef, kien iccertifika dawn il-hsarat fl-ammont ta' mija u ghoxrin Ewro (€120).

Meta kienu qed jigu installati l-pajpijiet tad-drenagg tat-terrazzini, kienu twahhlu l-katusi mal-hajt tal-appogg ta'l-

Kopja Informali ta' Sentenza

attur, minghajr ma tkahhal warajhom. Konsegwentement, kien dahal hafna ilma fil-proprjeta' ta' l-attur.

Il-Perit kien iccertifika dawn il-hsarat ukoll.

Il-Perit tal-konvenuti, kien mar fuq il-post tal-atturi, qabel ma beda x-xoghol u kien ikkonstata li ma kien hemm ebda hsara.

L-ispejjez u d-drittijiet tal-Perit Micallef, kienu jammontaw ghal hames mija u hamsa u disghin Ewro (€595).

Ra x-xhieda tal-attur, li apparti li kkonferma dak kollu li stqarr ibnu Darren Farrugia, jispjega li hafna mill-hsarat saru minhabba traskuragni u negligenza da parti tal-konvenuti u minkejja li kien wissihom kemm il-darba, kienu jinjorawh.

Ra x-xhieda tal-Perit Ludovico Micallef, li kkonferma li kien gie nkarigat mill-atturi sabiex jaghmel stima tal-hsarat li kien sab fil-proprjeta' tal-atturi, minhabba xi zvilupp adjacenti ghal din il-proprjeta'. Kien gie mitlub ukoll ikejjel l-appogg, kif ukoll jaghmel stima tax-xoghol ripparatorju ta' dawn il-hsarat. B'kollox kien mar tlett darbiet, l-ewwel darba sabiex jikkalkola l-appogg, it-tieni darba sabiex jaghmel valutazzjoni tal-hsarat u t-tielet darba kien mar sabiex jaghti stima tax-xogholijiet ripparatorji li kellhom isiru, peress li kien hemm hsara fil-gallarija.

Identifika li kien hemm hsara fit-tikhil u fil-*finishes* u dan peress li kien dahal xi ilma u kien hemm ukoll konsenturi fil-hajt ta' l-appogg.

Kien hemm hsara ukoll fit-tikhil tal-faccata, kif ukoll fil-bir, li kien qed jitlef l-ilma. F'dak iz-zmien, il-proprjeta' tal-atturi kienet ghada gebel u saqaf, u kien ghadu qed isir it-tikhil u l-kisi.

Darba ohra li mar kien irrizultalu li kien hemm problemi fil-gallarija fuq il-faccata, li parti minnha kienet ittajjret.

Kopja Informali ta' Sentenza

Jispijega li l-hsarat li seta' jidentifika nternament, kienu gew ikkagunati minhabba caqliq fil-bini u minhabba li kien hemm dhul ta' l-ilma.

Rigward l-ammont ta' elf tlett mija tmienja u sittin Ewro (€1,368), il-Perit jispijega li dan l-ammont kien jirrapprezenta l-istima tal-hajt ta' l-appogg.

Ra x-xhieda ta' Emanuel Gauci, l-konvenut, li jistqarr li hassu surpriz b'dina l-kawza u dana peress kien qiegħed jipprova jasal għal ftehim bonarju mal-atturi u dan meta kien talab lill-attur sabiex iħallih jagħmel it-tikħil fuq il-hajt divizorju bejn il-parapetti tagħhom, kif ukoll iħalluh jagħmel l-appogg.

Fis-6 ta' Jannar, 2009, l-attur, tramite l-konsulent legali tiegħu, kien talab lill-konvenuti għall-hlas ta' l-appogg u għal hsarat li kienet saritilhom. Il-konvenut kien imbagħad irrisponda għal din l-ittra, fil-21 ta' Jannar, 2009 u kien bagħat cekk lill-attur fis-somma ta' elf mitejn erbgha u sittin Ewro u sebgha u hamsin centezmu (€1,264.57), liema cekk rega' ntbagħat lura mill-attur fit-12 ta' Frar, 2009, fejn informa lill-konvenut li ma kienx dispost li jaccetta dan ic-cekk, peress li kien hemm diskrepanza ta' xi mitt Ewro (€100) u kien rega' talab għal hlas tal-hsarat, bla ma indika l-valur ta' dawn il-hsarat.

Kien fl-14 ta' Frar, 2009, fejn il-konvenut kien issuggerixxa li għandhom jiltaqgħu l-periti rispettivi sabiex jikkwantifikaw id-danni u b'hekk il-konvenut kien dispost li jħallas. Izda, l-attur kien baqa' inadempjenti u qatt ma rrisponda għal din l-ittra u għalhekk dina l-kawza m'hi xejn ħlief pika da parti ta' l-attur u ta' dan m'għandux ibati l-ispejjes.

Il-konvenut jikkonferma li l-postijiet tal-atturi, għadhom gebel u saqaf u għadhom mingħajr aperturi u ilhom hekk għal tlettax-il sena u għalhekk l-ilma li jidhol mħuwiex gejj mingħand il-konvenuti, izda peress li l-bini jinstab miftuh.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra l-kummenti tal-konvenut fuq ir-rapport tal-Perit tal-atturi.

Jikkonferma li x-xogholijiet kienu saru u ghalhekk, wara l-katusi kien sar it-tikhil, kien hemm l-iskirting mal-appogg u minn taht kien sar l-membrane ukoll.

Il-konvenut jiddikjara li hu kien dispost li jhallas l-ammont ta' elf tmien mija u hdax-il Ewro u tlieta u disghin centezmu (€1,811.93) ghas-saldu ta' l-appogg u hsrat, li jirraprezentaw elf tlett mija tmienja u sittin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€1,368.25) ghall-appogg u erba' mija tlieta u erbghin Ewro u tmienja u sittin centezmu (€443.68), spejjez li gew indikati fl-istima ta' Rite Décor.

Ighid, li jekk l-attur ma jkunx irid jaccetta, kien dispost li jaghmel dawn ix-xogholijiet bil-haddiema tieghu, skond l-istima (vide Dok. EG8).

Ra x-xhieda tal-konvenuta Doris Gauci u din ikkonfermat dak kollu li xehed zewgha l-konvenut.

Ra x-xhieda tal-Perit AIC Valerio Schembri, li kkonferma r-rapport ipprezentat minnu fit-23 ta' Novembru, 2010.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

(a) Dwar il-talba tal-atturi li jithallsu s-somma ta' elf tlett mija tmienja u sittin Euros u hamsa u ghoxrin centezimu (€1,368.25) rapprezentanti l-ammont dovut mill-intimati ghal hlas ta' appogg tal-intimati mal-hajt divizorju bejn il-fondi tal-kontendenti, kif iccertifikat mill-Perit L. Micallef.

Il-konvenuti mhumiex qed jikkontestaw il-hlas tal-appogg, kif pretiz mill-atturi, anke meta qabel ma nfethet il-kawza, kienu diga vversaw ammont anqas ghal dan l-appogg, izda li kien gie rrifjutat mill-atturi.

Peress li issa ma jidhirx li hemm aktar kontestazzjoni fuq dina l-kwistjoni, dan it-Tribunal, mhux ser jghid xejn izjed.

(b) Dwar it-tieni, tielet u r-raba' talba , rigwardanti hsarat li allegatament ikkagunaw il-konvenuti waqt li kienu qed jaghmlu x-xogholijiet, l-atturi jinsistu li dawn saru minhabba traskuragni u negligenza da parti tal-konvenuti.

L-eccezzjoni mressqa mill-konvenuti ghal dawn it-talbiet, hija li l-ammont pretiz huwa wiehed esagerat u kienu disposti li jaghmlu x-xogholijiet huma stess.

L-atturi didentifikaw l-hsarat bhala li gew ikkagunati minhabba tqattiegh fis-soqfa tad-dar tal-konvenuti.

Kien sar ukoll xoghol ta' thaffir u bhala konsegwenza kien hemm hsara fil-bir, li kienet sehhet minhabba li ma kienitx inzammet id-distanza rikjesta mil-ligi.

Kien hemm konsenturi, tajn mal-faccata, kif ukoll ntlaqat gebra tal-gallarija u minhabba li ma kienux gew imkahhla l-katusi mal-hajt tal-appogg, kien dahal l-ilma u ghalhekk kien hermm hsara ukoll.

Waqt il-proceduri, l- konvenuti qatt ma nnegaw li kien hemm dawn il-hsarat, izda li kienu qed jikkontestaw, kien l-ammont ta' dawn il-hsarat, kif iccertifika u kkwantifika l-Perit Ludovico Micallef, Perit inkarigat mill-atturi.

Kien ghalhekk, li dan it-Tribunal kien ingarika lill-Perit AIC Valerio Schembri sabiex jirrelata dwar il-valur mehtieg sabiex jissewwew il-hsarat li rrizultaw.

It-Tribunal, ezamina r-rapport tal-Perit Micallef, kif ukoll tal-Perit Schembri u ghalkemm jidher li hemm xi qbil, partikolarment, ghal dak li jirrigwarda l-ispejjes sabiex jerga' jitbaqqan parti mill-bir, u jerga' jsir kisi mill-gdid, l-ammont ta' tlett mija u hamsin Ewro (€350).

Il-Perit Schembri, jinsisti li ma kienx jaqbel mal-Perit Micallef in kwantu jirrigwarda l-istima sabiex tigi rriparata l-gallarija, ghaliex filwaqt li l-Perit Micallef, jinsisti li ghanda

Kopja Informali ta' Sentenza

tingala' filata wahda sabiex tinbiddel samrotta wahda, l-Perit Schembri jhoss li din setghet tinbidel internament, minghajr ma tingala' filata u ghalhemm illimita l-ispejjez ghal erbghin Ewro (€40).

Dwar il-qlugh, tbaqqin u kisi, l-Perit Schembri applika rata ta' tmien Ewro (€8) ghal kull metru kwadru li tah ammont ta' mija u sittin Ewro (€160).

It-Tribunal, qabba lill-Perit Valerio Schembri, sabiex ikollu opinjoni mparzjali ta' valur ta' hserat li kien hemm u ghal finijet ta' gustizzja. Wara li ezamina l-istess rapport it-Tribunal ihoss li ghandu jaddotta l-istess rapport tal-Perit Schembri fl-intier tieghu u dan anke meta sostanzjalment ftit hija d-diskrepanza bejn iz-zewg stimi mhejjija miz-zewg periti tal-partijiet.

Dwar l-ahhar talba ghal hlas tal-ispejjez peritali, l-konvenuti qed jopponu ghal dan il-hlas, stante li huma dejjem accettaw li jhallsu l-appogg.

Mill-provi prodotti, jirrizulta li kien hemm *bona fide* da parti tal-konvenuti sabiex ihallsu dan l-appogg u effettivament kienu hallsu ammont ikkalkolat mill-Perit taghhom stess, pero' dan l-ammont ma kienx accettabbli mill-atturi, skond il-kalkolazzjonijiet taghhom.

Apparti dan, l-atturi ma kienux inkarigaw lill-Perit Micallef sabiex jikkalkola l-appogg biss, izda sabiex jaghti stima ukoll tal-hsarat li kien hemm u fuq dawn l-ammonti, kif diga' semma' dan it-Tribunal ma kienx hemm qbil.

Tenut kont tal-konsiderazzjonijiet li ghamel dan it-Tribunal fir-rigward tal-hsarat u tenut kont li kien hemm tentattivi da parti tal-konvenuti sabiex ihallsu l-appogg, dan it-Tribunal ihoss li jkun gust li l-attur jhallas parti ta' dawn l-ispejjez li hareg ghal Perit Micallef.

Ghal dawn l-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi:

(a) Jilqa' l-ewwel talba tal-atturi u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu s- somma ta' elf, tlett mija tmienja u sittin

Kopja Informali ta' Sentenza

Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€1,368.25) rapprezentanti l-ammont dovut mill-intimati ghal hlas ta' appogg tal-intimati mal-hajt divizorju bejn il-fondi tal-kontendenti, kif iccertifikat mill-Perit L. Micallef;

(b) Jilqa' t-tieni talba attrici in parti b'dan li jordna li l-konvenuti jhallsu s-somma ta' mija u sittin Ewro (€160) ghall-hsarat li kien hemm fi-hajt divizorju;

(c) Jilqa' t-tielet talba attrici u jordna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' tlett mija u hamsin Ewro (€350) rapprezentanti hsarat kkawzati fuq il-bir tal-mittenti;

(c) Jilqa' r-raba' talba attrici in parti billi tikkundanna lil-konvenuti jhallsu s-somma ta' erbghin Ewro (€40) bhala hsara li giet ikkagunata fil-gallarija;

(d) Jilqa' l-hames talba attrici in parti billi tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' tlett mija sitta u disghin Ewro (€396) sabiex ikopru l-ispejjez tal-Perit Ludovico Micallef.

(e) B'hekk jikkundanna lil-konvenuti ihallas *in toto* lill-atturi is-somma komplessiva ta' elfejn tlett mija u erbghatax –il Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€2,314, 25)

Bl-ispejjez li ghandhom jigu sopportati bejn il-partijiet skond ir-rebh u telf korrispettiv u bl-imghax kif mitlub kontra il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----