MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2011

Talba Numru. 876/2008

John Mary u Josephine konjugi Grech
(ID nos 500634M u 241332M rispettivament)

vs

Andrew Manicaro (ID 514082M)

It-Tribunal,

Ra li t-TALBA tal-atturi hi din:-

L-atturi jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu, prevja li jiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hsarat kollha kagjonati fil-fond proprjeta' tal-atturi kawza tax-xogholijiet li saru fil-fond sottostanti mill-konvenut, jikkundanna lill-istess knvenut sabiex ihallas lill-atturi s-somma ta' elf, sitt mija u hamsa u disghin Ewro (€1,695.00c) jew somma ohra verjuri rapprezentanti d-danni sofferti mill-istess atturi b'rizultat tax-xogholijiet ezegwiti mill-konvenut, bl-ispejjez

kollha u bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-RISPOSTA tal-konvenut li hi hekk:-

It-talba ta' l-atturi m'ghandhiex tintlaqa u dan minhabba s-segwenti ragunijiet.

(1) Illi l-fond proprjeta' ta' l-atturi kellu diversi hsarat strutturali qabel ma bdew ix-xogholijiet fil-fond propjeta' tal-konvenuti u dan kif ser jigi pruvat fil-mori ta' din il-kawza.

(2) Illi l-partijiet kienu gja waslu fi ftehim fir-rigward ta' ammont ta' kumpens liema ammont kien ferm inqas izda ghal xi raguni jew ohra l-atturi regghu lura mill-ftehim milhuq,

(3) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont mitlub mill-atturi huwa ammont ezagerat.

Ghaldaqstant, it-talba ta' l-atturi kif dedotta ghandha tigi michuda u l-konvenut m'ghandux ibati l-ispejjez ta' dan il-gudizzju.

PROVI

Il-provi mressqa kienu dawn:-

A1 **<u>Anthony Theuma</u>**, ragel tat-tifla tal-atturi qal li fl-2007 saru xogholijiet fil-fond tal-konvenut li jigi <u>taht</u> dak tal-atturi (137, Palm Street, Pawla *maisonette, first floor*) bil-konsegwenza li saret hsara lill-fond sovrastanti – dak tal-atturi. Indunaw b'dan qisu f'Novembru 2007. Kellmu lill-perit taghhom Anton Zammit u saret laqgha fuq il-post mal-perit tal-konvenut li ghaliha attendew ix-xhud u martu.

2 Bhala Dok AT1 (*a fol* 11) hemm ir-Rapport tal-Perit Anton Zammit. Il-perit tal-konvenuti, fil-laqgha msemmija, kien accetta li jillapazza daqsxejn il-konserturi u jizboh hajt wiehed – dak li ma ssoddisfax lix-xhud u martu (<u>ovvjament dawn kienu hemm biex jirraprezentaw u</u>

jharsu l-interessi tal-atturi – NOTA tat-TRIBUNAL). Il-Perit Zammit ma riedx li jsiru riparazzjonijiet f'dak l-istadju ghax kien jistenna aktar moviment – kif fil-fatt sehh. Hawn allura gie esebit it-tieni Rapport tal-Perit Zammit – Dok AT 2, datat 01.08.2008 li juri aktar hsara. Imbaghad Dok AT 3 juri stima tal-hsara. Anke wara dan, feggew hsarat ohra e.g. tieqa u bieba li ma jistghux jinghalqu. Ix-xhud ghadda biex ghamel xi xoghol rimedjali hu stess, kif spjega.

3 Ix-xhud esebixxa 14-il ritratt markati flimkien Dok AT4, bi spjegazzjoni fuq il-wara ta' kull ritratt. Ricevuta tal-madum li xtara hi markata Dok AT5. Huma qatt ma rrinfaccaw lill-konvenut hlief permezz tal-Perit Zammit.

B **Grace Theuma** ikkonfermat ix-xhieda ta' zewgha.

C1 **Il-Perit Anton Zammit** ikkonferma r-Rapporti minnu rilaxxati. Hu ma marx fil-fond tal-atturi qabel beda ix-xoghol fil-fond ta' taht. Fit-tieni access innota li l-hsarat kienu qed jikbru.

2 Fl-ewwel access ra x-xoghol fil-fond ta' taht u sata jara li l-hsarat fil-fond ta' fuq kienu fejn kien qed isir ix-xoghol fil-fond ta' taht. Fost xoghol iehor, isfel kien hemm ftuh ta' hitan fejn iddahhlu travi tal-hadid. Il-hsara fuq (konsenturi fil-hajt) kienet konsegwenza ta' dan. Mieghu kellu l-Perit Hector Zammit li kien inkarigat mix-xoghol t'isfel, li ha ritratti.

D1 Il-konvenut **Andrew Manicaro** qal li qabel beda x-xoghol fil-fond tieghu kien qabbad lill-Perit Hector Zammit biex jaghmel *pre-condition report* tal-fond sovrastanti – Dok AM1 *a fol* 36. Dan jelenka hsarat fil-fond tal-atturi. Ix-xogholijiet spiccaw f'Ottubru 2007 u kien f'Mejju 2008 li hu rcieva l-ewwel rapport minghand il-Perit Anton Zammit. Dan sussegwentement baghat stima ta' €349.40 – Dok AM3 *a fol* 41. Il-Perit Hector Zammit hareg kontro-stima ta' €165 – Dok AM4 *a fol* 43.

2 Permezz tad-Dok AM5 *a fol 44* il-Perit Anton Zammit qal lill-Perit Hector Zammit hekk, b'ittra datata 12.07.2008:
"*… kindly note that without prejudice to the contents of your correspondence we are agreeing to the sum mentioned by your kind self"*

3 Hu kien iffissa appuntament man-Nutar Joseph Cilia izda rcieva telefonata minghand Grace Theuma li qaltlu li ma kienetx taf bil-proposta u l-accettazzjoni tal-konvenut, stante li l-ftehim milhuq kien injora t-tieni rapport tal-Perit Anton Zammit datat 01.08.2008.

4 In kontro-ezami qal li hu ma kienx prezenti meta saru x-xoghlijiet bejn Lulju/Otturu 2007. Meta z-zewg periti accedew fil-post tal-atturi, l-atturi ma hallewhx jidhol fil-fond ta' fuq izda hu kien prezenti meta l-perit tieghu ghamel il-*pre-condition report*.

E **Josephine Manicaro**, omm il-konvenut, qalet li hi kienet dejjem tkun ma binha u meta sar il-qbil dwar l-ammont li kellhom ihallsu, kienet ghamlet appuntament man-Nutar J. Cilia biex dan isir bil-miktub. Meta avzat lil Mrs Grech irriferietha ghal bintha Grace Theuma u l-ghada Mrs Grech qaltilha li bintha ma kienet taf b'ebda proposta.

F1 **Il-Perit Hector Zammit** qal li kien inkarikat mill-"alterazzjonijiet zghar" fil-fond 135, Palm Street, Pawla. Hu spezzjona l-fond ta' fuq u ghamel *condition report*, datat 13.06.07 (*fol* 36). Waqt li x-xoghol ghaddej, kien imur spiss. Fit-23 ta' Lulju 2008 il-konjugi Grech marru l-ufficcju tieghu isemmulu xi hsarat. Indikalhom li kien ghadda hafna zmien, pero semmewlu r-rapport tal-Perit Anton Zammit – Dok AM2. Il-hsarat li ndikawlu kienu ga notati fil-*precondition report* tieghu. (enfasi tat-TRIBUNAL)

2 Innota li filwaqt li r-rapport tal-Perit Anton Zammit hu datat 14.11.2007 fl-istess rapport hu dikjarat li l-ispezzjoni saret fil-21 ta' Novembru 2007. Meta rcieva l-

istima Dok AM3 datata 9.5.2008 hu rrisponda b’ittra tal-14.05.08 – Dok AM4

3 Sussegwentement iz-zewg periti ltaqghu. Il-perit Anton Zammit staqsieh “intom lesti thallsuhom dawk l-€165?” u x-xhud wiegbu fl-affirmativ. Aktar tard mar ir-ragel tat-tifla tal-atturi li lminta mieghu li €165 kienu ftit wisq. Sa fejn kien koncernat hu, l-istorja waqfet hemm.

4 In kontro-ezami qal li waqt l-impezzjoni ghall-*pre-condition report* il-perit tal-atturi ma kienx prezenti. Ikkonferma li parti mix-xoghol li ghamel il-konvenut kien li nehha xi hitan u minflok saru travi. Ma jeskludix xi caqlieq fil-bini ta’ fuq meta kienu qed isiru x-xoghlijiet. Il-hajt li tnehha hu xi 10 piedi wiesgha u iehor ta’ xi 4 piedi. Wara l-ilment hu acceda fil-post ta’ fuq flimkien mal-perit l-iehor. Hu ma jeskludix li bix-xogholijiet il-krekjaturi li kien sab u li gew notati fl-ewwel rapport, setghu infethu izjed. Ix-xoghlijiet fil-fond ta’ fuq setghu kienu biss aggravju tal-kosenturi li diga kien hemm.

<u>PERIZJA</u>

1. Fl-udjenza tat-18 ta’ Marzu 2010 dan it-TRIBUNAL (diversament presedut) kien, fuq talba tal-atturi opposta mill-konvenut hatar lill-Perit Godwin Abela sabiex jaccedi fuq il-fond tal-atturi, fil-prezenza tal-partijiet u tal-Periti rispettivi taghhom. Hu ghandu jiehu konjizzjoni ta dak li jissottomettulu l-periti u tax-xhieda ta’ dawn fil-kawza u ta’ dak li jikkonstata u jirredigi relazzjoni teknika.

2. Ir-relazzjoni peritali giet prezentata fir-registru fis-26 ta’ Awwissu 2010 u mahlufa hemmhekk fis-17 ta’ Marzu 2011(*a fol 84 et seq*).

3. B’rikors prezentat fil-11 ta’ April 2011 l-atturi talbu l-hatra ta’ periti addizjonali izda din it-talba giet irtirata fl-udjenza tal-11 ta’ Mejju 2011.

4. Fil-KONKLUZZJONI tieghu l-espert tal-Qorti kkonkluda li t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha fil-

quantum ta’ €350 (tliet mija u hamsin Ewro) biex ‘hekk jigu koperti l-hsarat elenkati mill-istess espert.

5. L-espert gie eskuss permezz ta’ domandi bil-miktub – Dok MA. Ghal dan l-espert wiegeb bil-miktub fejn ta’ l-ispjegazzjonijiet mitluba minnu.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

It-TRIBUNAL iqis kif gej:-

1. Meta sid ta’ fond isir jaf li jkunu ser isiru xoghlijiet strutturali f’fond fuqu, tahtu jew magenbu hi prekawzjoni ordinarja li dan is-sid igib persuna teknika, perit, biex tispezzjonalu l-fond biex taghmel *pre-condition report* li jurih lis-sid li jkun ser jaghmel xogholijiet fi hwejgu. Inkella jiftiehem mal-iehor biex issir spezzjoni minn perit imqabbad miz-zewg nahat. Jew, jekk dak li jkun ser jaghmel xoghol fi hwejjgu jibghat perit hu, is-sid li jista jigi affettwat jinghatalu kopja tal-*pre-condition report*.

2. Hekk titlob imgieba ta’ girien ghalqlin u f’relazzjoni tajba bejniethom. Izda fil-kas li ghandu quddiemu TRIBUNAL, ma sarx hekk billi (i) l-atturi ma qabbdux perit minn qabel (ii) il-konvenut ma tax kopja lill-atturi tal-*pre-condition report* qabel bdew ix-xogholijiet (iii) l-atturi, li kienu jafu bl-ispezzjoni tal-perit tal-konvenut f’darhom, ma talbux kopja tar-rapport (iv) l-atturi sejjhu lill-Perit Anton Zammit meta ga kienu qed isiru x-xogholijiet u l-istess perit stqarr li ma jafx kif kienet is-sitwazzjoni qabel inbeda x-xoghol u hu kiteb r-rapporti fuq dak li ra wara. Fuq kollox (v) l-atturi hallew f’idejn il-perit taghhom bhalma ghamel il-konvenut u meta l-periti qablu fuq *quantum* ta’ €165, l-atturi ma kkonfermawx dak li ftiehem il-perit taghhom stess.

3. Finalment l-atturi talbu l-hatra ta’ espert tal-Qorti u dan ikkonkluda li biex l-atturi jirritornaw ghal li *status quo ante* tehtieg spiza ta’ €350 wara li l-hsarat kagunati gew minnu deskritti bhala **<u>minimi</u>**. Meta sarulu xi domandi l-perit stqarr li hu f’dan l-ammont ma hax in konsiderazzjoni xi spejjes li ga nkorrew l-atturi.

4. Fil-ftehim tat-TRIBUNAL dan hu kaz fejn ghandu jkun gwidat minn konsiderazzjonijiet ta' ekwita', kif statutorjament hu obbligat jaghmel. Meqjus dan kollu, il-*quantum* ghandu jkun ta' €650 b'dana li l-ispejjes tal-kawza jigu sopportati nofs kull parti.

KONKLUZZJONIJIET

It-TRIBUNAL jikkonkludi billi (i) **jilqa** t-talba tal-atturi limitatament ghall-*quantum* ta' sitt mija u hamsin Ewro (€650.00) u (ii) **jaccetta** l-eccezzjonijiet tal-konvenut billi jichad it-talba tal-atturi in kwantu din teccedi s-somma ta' €650 (iii) **jikkundanna** lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' sitt mija u hamsin Ewro €650 fi zmien 30 jum mil-lum b'dana li, f'kaz ta' nuqqas ta' hlas, jibda ghaddej l-imghax mill-31 jum sal-jum tal-pagament effettiv u (iv) bl-ispejjes tal-kawza jkunu sopportati miz-zewg nahat nofs kull naha.

< Sentenza Finali >

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