

Kopja Informali ta' Sentenza



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE**

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2012

Avviz Numru. 277/2009

Joan sive Yvonne Catania

Vs

**Carmel u Anna konjugi Montfort u Johann Josef
Montfort**

II-Qorti

Rat ir-rikors promotur ta' Joan sive Yvonne Catania ipprezentat fit-28 ta' Lulju 2009 fejn talbet lill Qorti tikkundanna lill intimati Montfort sabiex ihallsu is-somma ta' hames t'elef tmien mija u hamsin Euro (€5,850.00) rapprezentanti hsharat u danni li l-attrici soffriet fil-fond

Pagna 1 minn 7

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

taghha konsegwenza ta' xoghlijiet li l-intimati ghamlu meta waqqghu u bnew il-propjeta' adjacenti ma' dak tal-istess rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Montfort ipprezentata fl-10 ta' Awissu 2009 fejn eccepew:-

Illi preliminarjament, l-esponenti Carmel u Anna konjugi Montfort huma ghal kollox estanei ghax-xoghol illi gie ezegwit fil-propjeta enumerata 29, 'Belmont', Triq F. Zahra, Birkirkara, stante illi l-istess xoghol gie ezegwit mill-esponenti Johan Josef Montfort u ghalhekk l-esponenti konjugi Montfort ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju

Illi, di piu, m' huwiex minnu li l-attrici sofriet xi danni kif elenkati fit-talba taghha, u jigi rilevat li x-xoghol gie ezegwit taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett li gie ingaggat ghal dan l-iskop, ghalhekk it-talba ta' l-esponenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Illi, minghajr pregudizzju ghal premess, jigi rilevat illi l-attrici ghandha tipprova kif wasslet ghall-komputazzjoni tad-danni pretizi.

Rat il-provi

Fit-28 ta' Jannar 2010 xehdet l-attrici Catania li qalet li hija tghix gewwa 31, 'Blue Jay', Triq F. Zahra, Birkirkara, li hija adjacenti mal-propjeta ta' l-intimati, f'liema propjeta, fil-25 ta' Gunju 2008, beda jsir twaqqiegh u bini.

Hija stqarret li qabel ma beda x-xoghol, kienu marru fil-post taghha kemm il-Perit taghha, Giorgio Schembri, kif ukoll il-Perit tal-intimati, Joseph Camilleri, illi kkonstataw illi ma kien hemm ebda hsarat fil-fond tar-rikorrenti qabel ma beda x-xoghol, liema fatt huma t-tnejn iccertifikaw permezz ta' rapport f'dana s-sens minnhom it-tnejn iffiramat fit-28 ta' Mejju 2008.

Illi gara li, sussegwentement, waqt illi kienu qed isiru x-xoghlijiet, r-rikorrenti bdiet tinkwieta dwar il-fatt illi kien ser jaslu x-xhur tax-xita u kien ser jidhol ilma ghandha u infatti gharrfet lill intimati dwar dana. Di fatti, sussegwentement, fil-bidu ta' Ottubru 2008, kien dahal hafna ilma fir-residenza taghha kagun tax-xita li kienet ghamlet, u anke kienet sahansitra cemptet lill-intimati fis-siegħa ta' filghodu biex tghidilhom dwar dan.

Wara tali incident, hija ghamlet rapporti mal-Pulizija, izda ghal xejn. Kitbet ukoll lill- intimati izda dawna injorawha u kien ghalhekk illi bdiet il-proceduri odjerni.

Fis-seduta ta' l-20 ta' April 2010 xehed il-Perit Giorgio Schembri fejn ikkonferma illi hu, flimkien mal-Perit Joseph Camilleri kien ghamlet site visit fil-propjetajiet illi jigu biswit il-propjeta ta' l-intimati illi kienet ser tigi zviluppata, fosthom dik tar-rikorrenti Catania, u kkonfermaw, fost affarjiet ohra, illi l-propjeta tar-rikorrenti kien fi stat tajjeb. Dana gie certifikat permezz ta' rapport minnu redatt u iffirmata mill-Perit Camilleri, datat 28 ta' Mejju 2008, gia esebit bhala Dok YC1 a fol 13 tal-process mir-rikorrenti.

Dwar ix-xogħol ta' l-intimati huwa stqarr illi dana ix-xogħol, illi kien ezatt mageb il-propjeta tar-rikorrenti, kien jinkludi xogħol ta' twaqqiegh, u kien wassal sabiex ikun hemm hitan miftuhin bir-rizultat illi seta jidhol l-ilma, haga illi huwa kien gibed l-attenzjoni ta' l-intimati diversi drabi.

Jirrizulta, fil-fatt, illi fis-27 ta' Awissu 2008, huwa kien kiteb lill-Perit Camilleri sabiex jgharrfu bil-fatt illi hemm 'open joints' fil-hajt u seta jidhol l-ilma, liema ittra giet esebita mill-Perit Schembri bhala Dok GS2.

Fl-1 t'Ottubru 2008, fuq talba tar-rikorrenti, huwa acceda fil-propjeta taghha u seta jikkonstata illi r-rikorrenti soffriet hsharat rizultat tal-ingress ta' ilma tax-xita illi dahal dakinar. Huwa sussegwent irrediga rapport, li gie minnu pprezentat bhala Dok GS3, fliema rapport huwa indika li l-istima tal-hsharat kien ta' madwar elf mija u hamsa u sittin ewro (€1,165) , li kien jinkludi xoghlijiet fil-hajt divizorji u fis-saqaf tal-propjeta tar-rikorrenti. Huwa indika ukoll illi seta

kien hemm hsarat ohra mhux visibbli dak il-hin, dovuti ghall-ingress ta'l-ilma. Finalment, sahaq illi kellhom jittiehdu mizuri sabiex jitwaqqaf l-ingress tal-ilma.

Susegwentement, fit-28 ta' Meju 2009, huwa ghamel stima kompleta tal-hsarat u xoghlijet li kellha r-rikorrenti, liema stima tidher fil-process a fol 41 f'Dok GS4 u kienu jikkomprendu s-segwententi:-

1. Preparation works for paintwork, including sanding down, reinstatement to mortar joints and paintwork including materials - One thousand four hundred euro (€1,400);

2. Taking off and carting away existing tiles, including releveling existing franka screeds and laying of new tiles including all materials - Four thousand one hundred euro (€4,100);

3. Reinstatement works to party wall at roof level including reinstatement to existing waterproof compound applied to roof - Three hundred and fifty euro (€350);

Finalment, il-Perit esebixxa sett ta' ritratti bhala Dok GS5, mehudha minnu l-gimgha qabel ma xehed quddiem il-Qorti, fejn seta jigi kkonstat il-hsarat li kienet soffriet r-rikorrenti.

Fis-seduta tal-5 ta' April 2011, xehedu l-intimati u x-xhieda tagghom.

Johan Josef Montfort xehed illi missieru kellu propjeta u huwa kien ha hsieb jizviluppaha. Huwa stqarr illi l-izvilupp tieghu kien imiss diversi propjetajiet, izda kien mar-rikorrenti biss illi kellu problemi. Di fatti, huwa stqarr illi darba minnhom cemplulu l-Pulizija u intalab sabiex jitla jara dwar hsarat u meta mar fuq il-post sab roqgha ilma ma' l-art u lir-rikorrenti timsah ir-roqgha ilma. Huwa stqarr illi l-problemi inqalghu lejn l-ahhar tal-progett, liema progett kien qed isir taht is-sorveljanza tal-Perit tieghu, u

ma kienx jaf ghaliex inqalghu dawn il-problemi kollha, peress illi huwa dejjem qal lir-rikorrenti li kien ser isewwilha il-hsarat kollha, izda hi lanqas tatu cans.

Il-konjugi Carmel u Anne Montfort stqarrew illi huma ghandhom propjeta illi inkarigaw lit-tifel taghhom, Johan Montfort sabiex jaghmlu xi xogholijiet fiha.

Il-Perit Joseph Camilleri ikkonferma illi huwa kien il-perit imqabbad mill-intimat biex jissorvelja x-xoghol fil-propjeta li l-intimati kienu qed jizviluppaw. Huwa ikkonferma illi tul ix-xoghol, filwaqt li kien dejjem jikkonsulta mal-intimat Johan Montfort, huwa kellu laqgha mal-girien sabiex jikkonstata il-propjetajiet taghhom qabel ma jibda x-xoghol. Huwa kkonferma illi x-xoghol kien sar minn zewgt kuntratturi peress illi wiehed waqqa dak li kellu jitwaqqa u iehor kellu jaghmel ix-xoghol ta' bini. Il-kuntrattur li kellu jaghmel il-bini, izda dam biex jibda, u ghalhekk l-intimat qabbad lill xi hadd iehor.

Dwar l-ilmenti illi kellu l-Perit, huwa stqarr illi l-ilmenti kienu jikkoncernaw l-ingress ta' l-ilma u di fatti, darba minnhom r-rikorrenti cemplitlu fis-saghtejn (2) ta' filghodu dwar ingress tal-ilma u huwa ma hassx il-htiega li jmur fuq il-post peress illi emmen li r-rikorrenti li kien dahlilha l-ilma. Infatti, sussegwentement, huwa ta struzzjonijiet lill-bennej sabiex itella l-qugh biex l-ilma ma jinzilx fil-propjeta tar-rikorrenti.

Xehed ukoll Aaron Schembri illi stqarr illi huwa kien il-bennej li tqabbad sabiex jaghmel ix-xoghlijiet fil-fond ta' l-intimati u huwa stqarr ukoll illi ma jiftakar li ma kien hemm ebda ilment waqt li ghaddej ix-xoghol.

Ikkunsidrat

Li, mill-fatti prodotti, jidher car li l-intimat Johan Montfort kien qieghed jizviluppa l-propjeta tal-genituri tieghu Carmel u Anna Montfort, u bhala rizultat ta' tali xoghlijiet, il-hajt divizorju ta' bejn il-propjeta tal-partijiet inkixef. Dana wassal sabiex l-propjeta tar-rikorrenti kien espost ghar-

riskju li jidhol l-ilma, kif del resto kienet avzat lill-intimat l-istess rikorrenti tramite il-Perit taghha fis-27 ta' Awissu 2008. Infatti, tali biza avvera ruhu ghax fl-1 ta' Ottubru 2008, wara maltempata fis-siegħa (1) ta' filghodu, dahal hafna ilma fil-propjeta tar-rikorrenti, liema rikorrenti cemptet lill-perit ta' l-intimat dak il-hin stess u huwa emmen il-verzjoni taghha minnufih. Sussegwentement, wara tali ingress ta' ilma, saru xi xoghlijiet rimedjali sabiex ma jitkompliex jidhol ilma, u dana fuq struzzjonijiet tal-Perit ta' l-intimati.

Illi ghalhekk jirrizulta ben car li l-intimati kienu responsabbli ghal hserat kollha illi soffriet ir-rikorrenti peress illi kienu jafu bil-problemi li setghu jinjalghu u m'ghamlu ebda xoghlijiet rimedjali sabiex hserat ma jsehhu hliet wara illi sehew il-hserat.

Ikkunsidrat

L-intimati jressqu tlett eccezzjonijiet illi l-Qorti trid tikkunsidra.

L-ewwel u qabel kollox jinghad illi Carmel u Anna Montfort huwa estraneji ghax-xogħol illi sar fil-propjeta peress illi l-izvilupp sar mit-tifel taghha Johan Montfort. Madanakollu, jirrizulta car anke mix-xhieda tal-konjugi Montfort, illi l-propjeta illi t-tifel taghhom kien qed jizviluppa kienet propjeta taghhom u ghalhekk huma responsabbli tal-propjeta taghhom, irrISPettivament minn min qieghed jizviluppaha.

It-tieni nett, l-intimati eccepew li ma sehew ebda danni peress illi x-xoghlijiet kollha sehew taht is-sorveljanza ta' Perit u ghalhekk hserat ma sehewx. Is-sens wara tali eccezzjoni huwa ftit difficili li wiehed jifhem, peress illi l-intimati qed jippruvaw jghidu li, la darba x-xogħol sar taht is-sorveljanza ta' Perit, allura ma saru ebda hserat. Tali eccezzjoni ma taghmel assolutament ebda sens u hija kkontrarjata kemm mill-fatt illi l-Perit ta' l-intimat stqarr illi kien dahal l-ilma fil-propjeta tar-rikorrenti u kien emmen lir-rikorrenti meta cemptitlu fis-sagħtejn (2) ta' filghodu, kif

Kopja Informali ta' Sentenza

ukoll mill-fatt illi l-intimat Johan Montfort ammetta huwa stess illi kien ser jaghmel tajjeb ghal hsarat. Apparti minn hekk, jirrizulta ben car illi l-hsarat kienu sehew konsegwenza ta' nuqqasijiet da' parte ta' l-intimati peress illi wara li dahal l-ilma, l-Perit tal-intimati kien qal lill-bennej tal-intimat sabiex itella hajt u jghatti kollox bi plastic, u dana sabiex ma jidholx ilma. Ghalhekk, dina l-eccezzjoni ma tregix.

Finalment, l-intimati jeccepixxu illi l-komputazzjoni tad-danni pretizi kellha tigi ippruvata. Jirrizulta mix-xhieda tal-Perit Schembri, il-Perit tar-rikorrenti, li d-danni gew kwantifikati u l-Qorti m' ghandha ebda raguni ghala ghandha tiddubita minn tali stima ta' xoghlijiet.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi prodotti quddiemha u ssemghet lill-partijiet u s-sottomissjonijiet taghha,

taqta u tiddeciedi billi

Filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati u tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti u tikkundanna lill-istess intimati ihallsu lir-rikorrenti is-somma ta' hames t'elef, tmien mija u hamsin Euro (€5,850) rapprezentanti danni minnha sofferti konsegwenza ta' xoghlijiet maghmulha mill-istess intimati.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati u bl-imghax mid-data tal-pprezentata ta' l-avviz sad-data tal-pagament effettiv.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----