MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2013

Talba Numru. 442/2011

Therese Grech illum Fernandes ID 476365(M)

vs

Veduta Estate Limited

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li dan l-AVVIZ jirrigwarda hsara li l-attrici, sid tal-fond Veduta Court, Flat 6, Triq Ramon Perellos, San Pawl il-Bahar, tghid li sofriet b'ilma li dahal mill-fond ta' fejnhom u zzid tghid li s-socjeta' konvenuta accettat li kkagunat dawn il-hsarat.

It-TALBA f'dan l-Avviz hi dwar rifuzjoni tas-somma ta' elfejn, tmien mija u sittin Ewro (€2,860.00c li l-attrici tghid li kellha thallas ghall-kiri ta' post sakemm saru t-tiswijiet.

Ra r-RISPOSTA tas-socjeta' konvenuta formulata hekk:-

It-talba hi nfondata. Imiss lill-attrici li tipprova l-kaz taghha b'dokumentazzjoni ufficjali u jekk ikun il-kaz fiskali.

Is-socjeta' konvenuta kienet accettat li taghmel xoghlijiet ta' riparazzjoni u dan sar kif muri mid-Dok A u B (*a fol* 5/6) li juri li ma kienx hemm xoghol magguri u li l-attrici ma kellhiex ghalfejn tohrog mill-fond li anqas kellu ghamara fih.

Izzid, is-socjeta', li l-attrici kienet infurmat lis-socjeta' li dak iz-zmin kienet fethet hanut in-Naxxar u riedet, f'dak iz-zmien, tkun vicin l-istess hanut.

<u>II PROVI</u>

1. **<u>L-attrici</u>** qalet li hi ma setghetx tidhol fil-propjeta' li xtrat ghax il-post kien qed jinzel l-ilma fih u ma kienx abitabbli sa ma s-socjta' konvenuta ghamlet ir-riparazzjonijiet u hi setghet tidhol fil-fond. Minhabba l-prezenza tal-hsara u waqt ir-riparazzjonijiet kellha tikri post biex tabita fih. Fir-rigward esebiet ir-ricevuti Dok TF1-17 (*a fol* 14)

2. Spjegat li l-ewel xitwa l-post ma kienx abitabbli u ghexet m'ommha izda fit-tieni xitwa kellha l-bzonn li tmur tabita fih ghax kienet izzewwget. Qed titlob kera ta' ghadd ta' xhur ghax hekk dam sejjer ix-xoghol. Hi ghandha rapport tal-Perit Ant. Muscat (*a fol* 15 *et seq* u *fol* 35/36)

3. In kontro-ezami qalet li hi qed titlob kera sal-ahhar ta' Ottubru 2009. Dana ghax ghalkemm il-post kien lest, ma kellhiex ghamara biex tidhol fih. Minhabba dan, qed titlob rifuzjoni ta' dak muri fid-Dok TF6-17 biss u tirtira TF1-5.

4. Hi bdiet tikri mid-29.09.2008 imma l-post akkwistat f'April 2007. Ix-xoghlijiet ta' riparazzjoni bdew xi Frar/Marzu 2009. Kienu saru xi tiswijiet qabel imma mhux il-*bulk.*

5. Cahdet li kienet qalet lil Annemarie Muscat Fenech Adami li kienet kriet il-post tax-Naxxar ghax kien vicin ix-xoghol; “kieku bqajt noqghod hemm. Qaltilha li “sibtu komdu li sibt nikri post vicin il-post tax-xoghol tieghu”. Dal-fond kien fi Triq in-Nutar Debono b’kera minghand Marthese Camilleri.

6. **<u>Maria Teresa Camilleri</u>** xehdet b’affidavit (*a fol* 34) li kkonfermat li kriet il-fond fin-Naxxar, 55, CorJesu, Tiq Nutar Em. Debono lill-attrici bejn il-15.09.2008 u l-14.04.2010

7. **<u>Anne Marie Muscat Fenech Adami</u>** hi assistenta pesonali tac-*chairman* tas-socjeta’ konvenuta. Taf lill-attrici u lill-familja taghha. Taf li minn *penthouse* kien niezel ilma fil-fond ta’ taht u dan il-fond ma setax isir xoghol fih qabel isir dak fil-*penthouse*. Sadattant l-attici ma kienetx tabita fil-fond u anqas kellha ghamara hlief xi oggetti li qalet li kienet ser ittihhom karita’. Ix-xhud kienet prezenti fil-fond sew meta ghamlu *survey* kif ukoll meta dahlu l-haddiema. L-attrici qaltilha li ma kellhiex ghaggla, basta jsir xoghol sewwa. Anke ssemma li l-attrici kellha hsieb tnehhi l-fond.

8. Meta tlesta x-xoghol maret mal-haddiema biex tara li kollox kien sew qabel thallas u lill-attrici tatha c-cavetta. L-attrici qaltilha li ma kienetx zgura x’ser taghmel ghax kienet komda bil-post ta’ fejn il-hanut taghha.

9. L-attrici qatt ma qaltilha li kienet ser tizzewweg ghax kieku kienet tghaggel izjed fit-tiswija avvolja din saret b’heffa kemm jista jkun. Skond ix-xhud, il-post kien abitabbli, ghax kulma kellu moffa fis-saqaf.

10. In kontro-ezami qalet li l-ewwel korrispondenza minghand l-attrici waslet f’Marzu 2009 u dina minghand il-perit tal-attrici – pero qabel kienet ga tkellmet mal-attrici dwar il-hsara. Ma tiftakarx li f’Marzu 2008 baghtet haddiem jismu Mabbli biex jaghmel xi tiswijiet fil-fond, ghalkemm ghandhom haddiem. Mabbli mal-kumpanija jew ahjar ma *sub contractor.* Lil dan baghtitu wara. Ma tiftakarx jekk qabel l-ittra ta’ Marzu 2008 kienetx saret

tibjida fil-fond. L-ewwel *invoice* ta' xoghol fil-fond hi datata Awwissu 2009. F'korrispondenza b'*email* datata 2009 hemm miktub li x-xoghlijiet kienu tlestew – Dok MFA (*a fol* 32)

11. **<u>Conrad Xerxen</u>** hu *quantity surveyor* u ghamel *survey* tal-hsara fil-fond tal-attrici. Mar qabel u wara li saru x-xoghlijiet. Kien mar mal-attrici u x-xhud Muscat Fenech Adami. Kien hemm saqaf imxarrab u fil-*coving* u fejn nizel l-ilma mal-hajt. Jaf b'*email* mill-perit tal-attrici dwar l-istess danni. Baghat anke ritratti. Ix-xhud qal li ghalih il-post kien abitabbli. *Survey* bil-miktub m'ghamilx u s-*survey* sar wara Marzu 2009. Hu acceda fil-*penthouse* u din ma kienetx abitabbli ghax kellha hafna hsara.

12. In kontro-ezami qal li ra rqajja fil-*living area* u umdita' fil-kamra tas-sodda. Meta ntwera r-ritratti 1 u 2 annessi mar-rappot tal-perit Muscat, qal li skond hu meta jkun hemm dan it-tip ta' sitwazzjonijiet, il-post xorta jkun abitabbli. Hu ra x-xoghol lest "nimmagina" fil-bidu t'Awwissu. Damu daqshekk minhabba x-xoghol fil-*penthouse* u kien hemm bzonn li l-*plaster* jinxef sew "inkella ta' xejn toqghod tizbghu u l-post ma kienx qed jinfetah biex jinxef u b'hekk jinxef ix-xoghol". Il-post ma kienx qed jinfetah ghax ma kienux qed jghixu fih.

13. L-attrici esibiet bhala Dok JF1 rapport tal-AIC Joseph Falzon dwar il-fond tal-attrici datat 01.02.2008.

14. **<u>Brian Muscat,</u>** ragel ta' Anne Marie Muscat Fenech Adami qal li kellem lill-attrici darbtejn. Darba kien wahdu fil-hanut u l-attrici qaltlu jghid prosit lill-mara ghall-flat. Darb'ohra kien ma martu u giet l-attrici u ssemma l-bejgh tal-flat.

15. **<u>Amabile Ciantar</u>** jaghmel xoghol ta' *waterproofing*. Fil-flat tal-attrici ghamel dan fis-saqaf u ghamel il-*membrane* mad-dawra tal-gallarija. Xoghlu hadlu xi nofs ta' nhar.

16. In kontro-ezami qal li hu ma jaghmilx xoghol ta' bdil ta' *drains*.

17. Meta giet kontro-ezaminata, **l-attrici** qalet li kriet il-post tan-Naxxar ulterjorment billi wara kellha tirranga l-flat. Ghamara fil-post kellha imma ma riedetx iddahhal ghamara gdida u dana minhabba skular tal-ilma sena wara ohra. Ghall-kiri tal-post ma nghatatx ricevuti fiskali mis-sid. Din (Marthese Camilleri) hi persuna privata. Lil Muscat Fenech Adami veru li qaltilha li l-post mikri kien konvenjenti imma kirietu minhabba l-hsara fil-flat. Ma tahsibx li lil Muscat Fenech Adami qaltilha li kienet ser tikri post alternativ ghax "jiena dak il-hin ma deherlix li kien rilevanti li ghandi nghidilha". Qaltilha izda li l-bicca xoghol ma kienetx ser tispicca semplicement ghax isewwuwlha l-post. Dahlet zmien wara li ssewwa l-flat ghax riedet tkun zgura li ma jergax jidhol ilma kif ukoll ghax l-ghamara ma tigix mil-lum ghal ghada.

18. Veru li hi kienet tahdem fuq *cruise liners* imma mhux f'dal-perjodu. F'Marzu 2008 kienet giet lura Malta u l-hanut fethitu f'Gunju 2008. *A fol* 51 hemm il-kuntatt ta' kera tal-fond fin-Naxxar.

19. **<u>Marthese Camilleri</u>** qalet li l-kuntratt ta' kiri ma ggeddidx ghax l-attrici kienet tigi bil-kera u hi kienet taccettah ghax ma kellha ebda nteress li l-attrici ma tibqax tokkupa l-fond. Qatt ma tkellmu ghala kien qed jinkera l-fond. Li l-attrici kienet attwalment tghix hafna ghand ommha tafu, ghax din tghix f'fond sopravvost ghal dak mikri lill-attrici. Il-kera kien ta' €60 fix-xahar.

<u>III KONSIDERAZZJONIJIET</u>

It-TRIBUNAL jikkunsidra kif gej:-

1. Min ikollu fond, m'ghandux igarab hsarat minhabba xihaga li tigri f'fond sovastanti jew kontigwu ghalih. Meta dan isehh, sid il-fond mnejn joriginaw id-danni irid jirrimedja ghad-danni. Rimedju b'mod **<u>shieh</u>** inkluzi l-**<u>konsegwenzi</u>** kollha. Minn naha ta' min isofri d-danni ma jistax jippretendi aktar minn dak strettament mehtieg, irid

igib ruhu bil-ghaqal daqslikieku ghad-danni ser ihallas minn butu u ma jistax, kif jinghad, tat-tigiega jippretendu dundjan.

2. It-TRIBUNAL kif pesedut kellu l-vantagg li tisma l-povi kollha u josserva lil kulhadd. Jirrizulta li l-attrici kellha flat li ma kienetx qed tabita fih, b'ghamara ftit li xejn, tant li efettivament dahhlet l-ghamara wara meta riedet tabita fih bhala mizzewwga. Qabel kienet tghix m'ommha. It-TRIBUNAL hu soddisfatt li minhabba l-hsara, konsistenti principalment f'tixrib u moffa gejjin mill-*penthouse* sovrastanti, il-flat ma kienx komodament abitabbli. Il-hsara fil-*penthouse* giet deskritta bhala wahda rilevanti ghalkemm is-socjeta' konvenuta, minn naha l-ohra fittxet li tiddeskrivi l-hsara fil-flat billi ccekkinha.

3. Fil-fehma tat-TRIBUNAL, ghalkemm is-socjeta' konvenuta rimedjat sew fir-rigward tat-tiswija tal-hsara, hu ammess li din hadet certu zmien biex issir ghax biex issir kompetentement kif saret l-ewwel ma ried jigi rimedjat kien dak li kien hemm fil-*penthouse*.

4. It-TRIBUNAL ihoss li l-attrici giet imwaqqfa milli tidhol fil-flat meta riedet u kienet gustifikata li tikri post alternativ izda mhux ghaz-zmien kollu li qed tippretendi. Darba li kienet se tikri, kien ghaqli li tfittex post qrib il-post tax-xoghol taghha fin-Naxxar. Dal-fatt b'ebda mod ma jimpingi fuq il-htiega o meno li ssir kirja.
5. Meta jqis kollox, gwidat anke minn principji ta' ekwita kif statutorjament hu obbligat li jqis, it-TRIBUNAL ihoss li kirja ta' 5 xhur kienet xierqa u gustifikata.

DECIZJONI

Meqjus dak kollu konsidrat, it-TRIBUNAL **jiddeciedi** billi:-

(1) **jaccetta** t-TALBA limitatament ghall-*quantum* ta' elf, tlett mitt Ewro (€1,300.00c) u jichadha in kwantu ghall-bqija.
(2) **Jilqa** l-eccezzjonijiet tas-Socjeta' konvenuta in kwantu huma kompatibbli ma dak deciz dwar il-*quantum* dovut lill-attrici; u

(3) **<u>Jikkundanna</u>** lis-Socjeta' konvenuta biex thallas lill-attrici il-*quantum* ta' elf, tlett mitt Ewro (€1,300.00c) u dan fi zmien ghoxrin jum mill-lum u f'kaz ta' nuqqas jibda ghaddej l-imghax mill-21 jum sal-jum tal-pagament effettiv u

<u>Jiddeciedi</u> li fic-cirkostanzi, il-kawza tibqa bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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