MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2013

Talba Numru. 723/2010

Gordon Axiaq et

Vs

Louis Mercieca

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fis-17 ta' Gunju, 2010 fejn l-attur qal illi l-konvenut huwa sid ta' proprjeta aggacenti ghal dik tal-atturi. Illi in segwitu ghal xogholijiet strutturali u ta' zvilupp fil-proprjeta tal-konvenut, l-atturi soffrew diversi hsarat fil-proprjeta taghhom u cioe fil-fond 160/2 The Strand Gzira. Illi l-konvenut huwa unikament responabbli ghal dawn il-hsarat, liema hsarat jammontaw ghal tlett elef hames mia u erbghin ewro (€3,540). Illi ghal finijiet ta' kompetenza l-ammont mitlub mill-atturi qed jigi ridott ghal tlett elef, erbgha mija u erbgha u disghin ewro (€3,494).

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali data April 2009, u bl-interessi mid-data tal-prezentata tal-avviz kontra l-konvenut.
Illi wara li l-konvenut gie debitament notifikat pprezenta risposta fid-9 ta' Lulju, 2010 fejn eccepixxa illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante illi l-konvenut ma huwa bl-ebda mod responsabbli ta' l-akkadut u stante illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenut ma huwa bl-ebda mod responsabbli ghal-hlas indikat stante illi dan huwa ezerbitanti.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Xehed l-attur li qal illi waqt li l-konvenut kien qed imexxi xi xogholijiet fil-proprjeta tieghu aggacenti ghal proprjeta tal-atturi , liema xogholijiet damu ghal diversi xhur anzi snin, u waqt illi x-xogholijiet waslu fil-livell tal-attur dahallu l-ilma. Il-proprjeta tal-konvenut kienet terraced house li imbaghad twaqqet u ttellghu flats. Peress illi l-appogg kien espost l-attur waqt ix-xogholijiet kien jara l-ilma diehel u l-umdita tiela mil-hajt ghal mas-saqaf. L-attur spicca biex hareg minn daru sabiex isiru x-xogholijiet fid-dar. Jghid illiw ara li l-konvenut spicca x-xogholijiet il-problema ma baqghetx. L-attur qal illi kien informa lill-konvenut diversi drabi bix-xogholijiet kemm qabel ix-xoghol kif ukoll wara li kienu qed isiru x-xogholijiet. Kien infurmah kemm permezz tat-telefon kif ukoll permezz ta' kitba izda l-konvenut kien jghidli li ma kienx interessat imur jara u biex jibghatlu l-kont. Il-partijiet jidher illi ma qablux dwar x'kienu l-hsarat ghaliex l-attur jghid illi kien hemm il-kwistjoni tal-umdita kif ukoll tal-konsenturi, mentri l-konvenut dehrlu li certu spejjez ma kinux relatati mal-hsarat mill-bini fil-proprjeta tieghu.
Fuq mistoqsijiet in kontroezami l-attur jghid illi magenb l-appartament tieghu ma kienx hemmx hemm bini pero l-hajt kien miksi u mhux mikxuf ghal elementi. Jghid illi qatt ma kellu problema ta' moffa u qatt ma applika xejn kontra l-moffa. Jghid ukoll illi fuqu hemm in-nies u ghalhekk ma setax tizel l-ilma minn fuq. L-attur jghid illi l-problema inqalghet peress illi x-xogholijiet twaqqfu f'sular minnhom li jigi magenb l-appartament tal-attur u ghalhekk beda diehel.

Permezz ta’ affidavit xehed Matthew Attard li fis-sena 2008 kien Direttur tal-kumpanija Blue Sky Furniture Limited. Spjega kif Gordon Axiaq kien inkariga lil din il-kumpanija sabiex jaghmlu xoghol ta’ riparazzjoni fil-fond tieghu. Dan ix-xhud kien mar jara l-post u jghid illi kien hemm diversi hsarat fil-hitan ikkawzat minn ingress ta’ ilma. Ix-xogholijiet damu madwar gimghatejn ghaddejjin u filfatt ipprezenta wkoll stima tax-xogholijiet li imbaghad giet imhallsa minn Gordon Axiaq.

Permezz ta’ affidavid xehed ukoll il-perit Alfred Grech li qal li gie inkarigat minn Gordon Axiaq sabiex jispezzjona l-hsarat fil-fond tieghu minhabba ingress ta’ ilma. Dan ix-xhud jghid illi l-kagun kien ingress ta’ ilma mis-saqaf tal-kuriturli jmiss ma terzi. Kien hemm blokk appartamenti li kienu ghadhom qed jinbnew u fid-drabi li mar il-perit l-appogg kien mikxuf u l-ilma kienqed jidhol mill-appogg li nkixef mill-konvenut sabiex waqqghu l-bini li kien hemm qabel. Dan il-perit sussegwentement hejja rapport ghal-xogholijiet rimedjali.

Xehed il-konvenut Louis Mercieca li permezz ta’ affidavit qal illi snin ilu kien xtara proprjeta ta’ zewg suluri li imbaghad waqqa biex bena blokk appartamenti magent il-blokka li fiha jghix l-attur. Il-blokka hija proprjeta ta’ Charles Gruppetta li kien ikkuntatjah minhabba hsarat li garrbu uhud mill-abitanti tal-blokka waqt illi kienet qed tinbena l-blokka tal-konvenut. Dan ix-xhud inkariga perit sabiex jara x’kienet il-hsara u sussegwentement jirranga. Sabiex izomm relazzjoni tajba mal-girien ma qaghadx jidhol fi kwistjonijiet dwar jekk kienx hemm undita fil-bini qabel saru x-xogholijiet tieghu.

Il-konvenut qabbad ragel tal-fiducja tieghu li gie accettat minn Charles Gruppetta u dan irranga l-appartament kollha ta’ Charles Gruppetta hlief dak tal-attur li incidentalment Charles Gruppetta jigi l-kunjatu tieghu. L-appartament tal-attur ma trangax minhabba li ma kienx ta’ access lil konvenut sabiex issir l-ispezzjoni u sussegwentement ix-xogholijiet. L-appartamenti kollha kellhom l-istess problema ta’ ingress ta’ ilma u Robin Jaggers il-persuna nkarigata sabiex twettaq ix-xoghol kien

iccargja s-somma ta’ elf u hames mitt ewro (€1,500) ghal tlett appartamenti, u cioe hames mitt ewro (€500) ghal kull appartament.

L-attur pero ried jaghmel ta’ rasu u x-xogholijiet ried jaghmilhom hu a spejjez tal-konvenut. Il-konvenut dan ma setax jaccettah ghaliex ma kienx jaf kemm kien itella l-ispiza l-attur meta hu diga kellu stima tal-appartament l-ohra li kellhom l-istess hsarat. Il-konvenut ma kienx lest jaghmel ‘blank cheque’ sabiex l-attur jaghmel rinovazzjoni kompluta tal-appartement tieghu a spejjez tal-konvenut. Il-konvenut jghid illi l-blokka tal-appartamenti kienet esposta ghal elementi u bilfors kellha l-umdita. Il-konvenut jghid illi ghalhekk l-attur ma halliex il-konvenut jidhol ghall-ispezzjoni sabiex imbaghad jaghmel rinovazzjoni tal-appartament a spejjez tal-konvenut.

Meta l-attur kien ikkommunika mal-konvenut biex jinfurmah illi garrab hsarat dan talbu stima tal-hsarat u access ghal perit tal-fiducja tieghu halli jikkonstata l-hsara pero dawn it-talbiet ma gewx milqugha. Din kienet l-unika darba li l-attur ikkommunika mal-konvenut. Imbaghad kien ircieva korrispondenza illi x-xogholijiet kienu nbdew u li kienu kollha responsabbilta tal-konvenut. Il-konvenut jghid illi mhux sew illi ghal kapricci tal-attur jkollu jhallas l-ammont ta’ izjed minn tlett elef ewro meta l-appartament setgha jirrangah b’hames mitt ewro (€500) bhal appartamenti l-ohra.

Xehed iben il-konvenut Jamie Mercieca u fl-affidavit tieghu spjega illi hu kien involut direttament fl-akkadut. Spjega illi missieru kien xtara proprjeta b’zewg suluri sabiex jibniegha blokk appartamenti. Dan ix-xhud ipprezenta ritratti kif kienet tidher id-dar tal-konvenut qabel twaqqet u jidher il-blokk ta’appartamenti li jinkludi dak tal-attur. Ir-ritratti juru li l-appartament tal-attur kien dejjem espost ghal elementi u ma nkixifx meta twaqqet id-dar tal-konvenut. Pero sabiex izommu relazzjoni tajba mal-girien meta gew infurmati li grat xi hsara riedu jaraw x’kienet il-hsara u jsewwuha. Dan ix-xhud spjega illi huwa kienu qed jibnu l-blokka biex jghixu fiha mhux biex ibieghha u kien

ghalhekk illi l-intenzjoni kienet li jirrangaw mal-girien.

Meta l-konvenuti raw il-hsarat li kellhom l-appartamenti fil-blokka tal-attur huma qabdu lil certu Robin Jaggers sabiex jesegwixxi dawn ix-xogholijet. L-inkwilini fil-blokk tal-attur kollha accettaw ix-xogholijiet ta’ Jaggers u tant kienu sodisfatti li sahansitra tawh xi xogholijiet ohra. Dan ix-xhud spjega illi x-xogholijiet fuq l-appartamenti nbdew f’Gunju 2009 mentri l-complaints saru f’Ottubru 2008 pero dan gara sabiex il-hitan ikunu lahqu nixfu. Min-naha l-ohra l-attur ried jaghmel ix-xogholijiet hu, kif u meta ried hu u ma tax l-opportunita lill-konvenut sabiexjaghmel l-inspezzjoni jew jesegwixxi xogholijiet ghandu ghax ma l-konvenut ghamel it-tlett appartamenti l-ohra kien jaghmel tal-attur ukoll.

Ix-xhud huwa tal-fehma illi l-attur ma riedx ihalli lill-konvenut jesegwixxi x-xogholijiet ghandu halli imbaghad jirranga l-appartament a spejjez tal-konvenut u jtella kont eccessiv mentri l-konvenut kien jista jirranga l-appartament tal-attur b’hames mitt ewro (€ 500).

B’risposta ghal dak li allega l-attur li x-xogholijiet waqfu f’sular minnhom dan ix-xhud jghid illi ma jistax ikun peress illi huma kienu jhallsu lil kuntrattur kull sular u pprezenta dokumentazzjoni ta’ meta thallas il-kuntrattur.

Xehed Robin Jaggers li qal li kien ilu jaf u jahdem lil Lewis Mercieca ghal dawn l-ahhar sitt snin. Ix-xhud jispecjalizza f’xoghol ta’ manutenzjoni u tiswijiet kif ukoll refurbishment ta’ proprjetajiet. Li jaf fuq dan il-kaz huwa li l-konvenut kien qed jibni blokk appartamenti u waqt din il-kostruzzjoni l-gar tal-blokka lmenta li graltlu l-hsara minhabba ingress ta’ ilma rizultanti mix-xogholijiet li kien qed jaghmel il-konvenut. Ix-xhud jghid illi l-konvenut minghajr ma accetta responsabilta kien qabbad lilu sabiex jirrangalhom u dan kien zamm l-ammont ta’ elf u hames mitt ewro (€1,500) ghal tlett appartamenti. Dan ix-xhud esegwixxa x-xogholijiet fuq l-appartamenti kollha minbarra l-appartament tal-attur peress illi ma kienx tahom access. Kompla jispjega li x-xogholijiet saru f’Gunju 2009 u dan peress sabiex jilhqu jinxfu l-hitan mill-ilma.

Wara li tlestew ix-xogholijiet f'appartamenti 3 u 4 Charles Gruppetta tant kien sodisfatt illi qabbad lix-xhud jaghmel xi xogholijiet ohra li ma ghandhomx x'jaqsmu u filfatt ix-xhud accetta u ghamilhom. Meta kien ser isir ix-xoghol f'appartament numru 1 peress illi dan kien appartament jintuza ghal business u ma setax jinghalaq f'dak il-perjodu kien rrangaw illi l-konvenut ihallas l-ammont ta' hames mitt ewro (€ 500).lil Charles Gruppetta u jaghmel ix-xoghol hu meta jkun jista u filfatt hekk gara. Jidher illi dan Charles Gruppetta kien sodisfatt ukoll ghaliex ma regax ilmenta.

Ix-xhud jghid illi x-xoghol li inspezzjona kien kemm fuq direttament u kemm direttament l-appartament tal-attur jigifieri l-hsarat tal-appartamenti kienu kollha l-istess. Dan apparti l-fatt illi dawn kienu mikxufin ghal-elementi u quddiem il-bahar.

It-Tribunal wara li semgha x-xhieda u ra d-dokumenti pprezentati huwa tal-fehma illi l-ammont mitlub huwa wiehed ezorbitanti u esagerat. Jekk l-appartament tal-attur kien jinsab taht sular illi l-hsarat issewwew b'hames mitt ewro u fuq sular li l-hsarat ammontaw ghal hames mitt ewro ma jarax ghaliex l-ammont ta' hsara tal-attur kellu jitla ghal tlett elef u hames mitt ewro. Pero peress illi x-xogholijiet saru minn persuna differenti li setghet iccargjat iktar u peress illi l-attur kellu wkoll id-dritt li jgib persuna tal-fiducja tieghu, it-Tribunal ihoss l-ammont gust u reali tenut kont tal-affarijiet li sarujew li kien hemm bzonn isiru huwa dak ta' disgha mija u hamsin ewro (€950).

Ghalhekk jordna lill-konvenut ihallas l-ammont ta' disgha mija u hames mitt ewro (€950) lill-attur bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu billi kulhadd ihallas is-sehem tieghu.

< Sentenza Finali >

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