MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2013

Talba Numru. 120/2009

John Valenzia detentur ta' passaport malti nuru 489002 u
Eileen Valenzia detentrici ta' passaport malti numru 487257

vs

Milner Developments Limited C 14058

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li t-TALBA f'dan l-AVVIZ hi formulata hekk:-

Hlas tas-somma ta' elfejn, seba' mija u erbgha u erbghin ewro (€2,744.00c) rapprezentanti danni sofferti sallum mill-atturi konsegwenza tax-xoghol ta' istallazzjoni tas-sistema elettrika illi ma sarx skond l-arti u s-sengha li wassal ghall-izvilupp ta' hsarat fl-apparat elettricku stallat fil-fond tal-mittenti kif jirrizulta mid-Dokument annessi u

markati Dok A u Dok B u in vista tal-fatt illi l-istess stallazzjoni tas-sistema elettrika kienet responsabilita' ta' l-istess socjeta' Milner Developments Limited u dan kif jirrizulta mill-att ta' kompravendita datat 11 ta' Frar 2002 ippubblikat fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool (hawn anness u markat Dok C)

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 2790/2008 ippresentata fis-7 ta' Lulju 2008 kif ukoll bl-imghax kontra s-socjeta' intimata li hija ngunta sabiex tidher ghas-subizzjoni.

Ra li r-RISPOSTA mressqa hi din:-

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes billi s-socjeta' konvenuta bieghet fond lill-atturi u ghalhekk skond il-ligi l-kompratur ghandu d-dritt li f'kaz ta' allegati difetti mohbija f'oggett mixtri jitlob biss r-rimedji specifikati fil-ligi u mhux lecitu li xerrej li ma jitlobx dawn ir-rimedji, jipprova johloq rimedju iehor. Xerrej ma jistax izomm l-oggett tal-bejgh u jitlob danni.

2. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-installazzjoni tas-sistema elettrika fil-fond mibjugh saret skond is-sengha u l-arti. Illi l-atturi ilhom fil-fond in kwistjoni mill-11 ta' Gunju 2004. Illi s-socjeta konvenut mhiex bl-ebda mod responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-ammont ta' danni mitlub huwa kontestat.

Ra li waqt li kien ghaddej is-smiegh tal-kawza u precizament b'rikors prezentat fis-16 ta' Marzu 2011 is-socjeta' konvenuta ssollevat il-preskrizzjoni skond l-art 1431 tal-Kap 16 (*a fol* 75) u t-TRIBUNAL, fl-udjenza tat-2 ta' Marzu 2011 ha konjizzjoni tieghu (*a fol* 73). B'RISPOSTA tal-11 ta' Mejju 2011 l-atturi rrimettew ruhhom ghad-decizjoni tat-TRIBUNAL (*a fol* 76)

Ra li fl-udjenza tas-26 ta’ Marzu 2012 il-partijiet qablu li l-kwistjoni tal-preskrizzjoni ghandha tifforma parti mis-sentenza finali.

PROVI

1. **John Valenzia**, fl-affidavit Dok JVA *a fol* 30 qal li sar jaf bil-problemi kbar fis-sistema tal-elettriku fil-fond Lavender Block, Flat 3, Milner Grove, Ghar id-Dud Street, Sliema, fit-3 ta’ Frar 2003 meta sama hoss qawwi ta’ bozoz tal-elettriku jinfaqghu u jitfarrku u xi dwal bdew jixghelu u jitfu. Zied hekk:-

L-ghada sibna electrician sabiex jigi u jirranga l-problemi u dan, wara hafna hin, skopra illi wiehed mit-tliet (3) feeder cables tal-power supply tat-three phase illi jissupplixxi l-appartament kien inqala minn mad-distribution box. Minhabba f’hekk, ghadda vultagg qawwi hafna mis-sistema elettrika u dan iddanneggja l-apparat kollu illi dak il-hin kien imqabbad ma l-elettriku. Fil-fatt nghid illi kellna apparat iehor elettriku illi ghax ma kienx imqabbad mas-sistema ta’ l-elettriku, ma gralu xejn. L-eletrician ghamel ix-xogholijiet riparatorji kollha temporanji necessarji billi qabbad il-cable illi kien loose mal-anchor point tieghu fid-distribution box.

2. Zied jghid li qabbad ukoll lil Camilleri Cuschieri Consulting Engineers biex jezaminaw is-sistema tal-elettriku u jhejju rapport. Hu sewwa l-apparat li sata jissewwa u biddel dak li htieglu jinbidel.

3. Bid-difetti sata jaf biss meta dawn iffaccjaw. Hawn esebixxa Dok A – F *invoices* ta’ spejjes li hallas sa Settembru 2008, liema dokumenti huma mehmuza mad-Dok JVA (*a fol* 30 sa 39)

4. Meta xehed it-tieni darba (*a fol* 47) qal li hu l-amministratur registrat tal-*conduminium block.* Qatt ma rcieva xi lment dwar l-istallazzjonijiet elettrici minhabba *surges* mill-Enemalta.

5. In kontro-ezami qal li hu ghex fil-propjeta' mill-2002 'l quddiem u l-ewwel inkwiet serju fl-elettriku deher fis-sena 2008 ghalkemm qabel kien hemm xi nkwiet ukoll, anke *live wires*. Kien sar xi verifikar minn Mekkanika Ltd u kollox deher sewwa. Wara l-2008 sejjah *electrician* hu biex jikkoregi xihaga fid-*distribution box.*

6. **L-Inginier Carmel Cuschieri** ikkonferma d-Dok A, datat 13.02.2008. L-ispezzjoni tal-fond, fuq talba ta' John Valenzia, saret mit-tekniku John Debattista li kien jirrapporta lix-xhud u anke ha ritratti li huma annessi mad-Dok A. Ix-xhud qatt ma mar *on site*. Id-distribuzzjoni hi fuq *three phase*. Dan ix-xhud ta' spjegazzjonijiet teknici li wiehed ghandu jdur direttament ghalihom, *a fol*45. Jigi ndikat izda li x-xhud ma verifikax jekk sidien ohra fil-blokk kellhomx hsarat u anqas kellem lil min installa l-elettriku fil-blokk.

7. **Oliver Aquilina** qal li hu direttur tal-Engineering Services Ltd. li kienu nkarigati minn Gasan Properties biex jaghmlu supervizjoni ta' affarijiet tal-elettriku, mekkanici, *plumbing* ecc fil-fond u xogholhom spicca qisu fl-2004/2005. Huma jiddisinjaw u haddiehor jaghmel ix-xoghol. F'dal-kaz hadmu Mekkanika Ltd u huma jizguraw li x-xoghol isir sew. Bhala Dok OA (*a fol* 59) hu esebit is-*Certificat of Payment*, datat 11.01.2005.

8. **Michael Farrugia**, *Operations Director* ta' Mekkanika Ltd qal ili huma effettivament ghamlu xoghol fil-fond tal-atturi u fil-blokk kollu. Ghamlu sistema tal-elettriku, *plumbering*, ventilazzjoni, *pipes* tal-*airconditioning, fire detection, intercom* u *wiring* ghat-televizjoni u telefon. Skond hu "ix-xoghol deher li sar kif suppost". Ma jafx jekk meta fl-2002 il-post inbiegh lil John Valenzia il-post kienx attwalment lest mix-xogholijiet kollha. Huma ma kienux involuti fil-bejgh.

9. **Terence Mercieca**, *project manager* mal-Engineering Service Ltd xehed tista tghid l-istess bhal Oliver Aquilina (*para* 7 *supra*)

10. **<u>John Debattista</u>**, qal li attwalment ir-rapport inkiteb minn wiehed mill-inginiera ta' Camilleri and Cuschieri Engineers, Charles Cuschieri, izda kien hu li gabar l-evidenza u ha ritratti u r-rapport inkiteb fuq li qal hu. Ikkonferma l-fatti u kulma hemm fir-rapport.

11. Ix-xhud qal li hu ghandu *higher technician diploma* tas-City & Guilds ta' Londra u Lincenza A u B tal-Enemalta. Ghandu esperjenza ta' 30 sena fil-kamp ta' xoghol fuq bini u dana ma diversi kumpaniji u inginiera.

12. **<u>L-Inginier Carmel Cuschieri</u>**, ikkonferma r-rapport. Spjega li kien hemm *fault* fis-sistema bil-possibilta' qawwija ta' hsara meta jintuzaw *appliances*. Dan id-difett ma jarahx min mhux tas-sengha u min ma jaghmilx certi testijiet. Min mhux tas-sengha jara d-difett fl-*appliances*.

13. **Hawn** John Valenzia xehed li qabel it-03.02.2008 qatt ma kellu sinjali li kien hemm problema fis-sistema elettrika tal-fond.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

It-TRIBUNAL, wara li qies ix-xhieda mressqa u wara li fela n-NOTA ta' SOTTOMISSJONIJIET imressqa minn kull naha, jikkunsidra kif gej:-

1. L-ewwelnett hemm il-preskrizzjoni sollevata mis-Socjeta' konvenuta u dana a bazi tal-art 1431 tal-Kodici Civili. Hawn tqum il-mistoqsija: liema azzjoni qed jezercitaw l-atturi? L-atturi qed jitolbu specifikatament risarciment ta' danni sofferti minhabba nuqqas (jallegaw huma) tas-Socjeta' konvenuta. Issa veru li wiehed jista juza certi kliem u mbaghad fis-**sustanza** ssib mod'iehor. Imma dan mhux il-kaz fil-kawza odjerna anke jekk wiehed ihares lejn l-*items* li jwasslu ghall-*quantum* fid-danni mitluba.

2. Fil-fehma tat-TRIBUNAL hawn la qed tigi ezercitata l-*actio redhibitoria* u anqas l-*actio aestimatoria*. Minn dan jitnissel li l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni a bazi tal-art 1431

tal-Kodici Civili sollevata mis-Socjeta’ konvenuta ma tregix.

3. Jirrizulta li l-atturi akkwistaw l-appartament in kwistjoni b’att notarili tal-11 ta’ Frar 2002 u bdew jokkupawh xi zmien wara. Fit-3 ta’ Frar 2008 feggew fqugh ta’ bozoz u hruq fis-sistema tal-elettriku u f’apparati. Hawn l-atturi qabbdu lill-kumpanija tal-inginiera Camilleri & Cuschieri biex tigi verifikata l-hsara. Din il-kumpanija rredigiet ir-Rapport Dok A *a fol*2, munit b’ritratti. Il-konkluzzjoni hi:-

In our opinion the responsibility of this incident lies with the electrical contractor who did the installation and even if there was the need that the client carries out any maintenance on the distribution board, this should have been brought to the attention of Mr. Valenzia.

4. Ir-Rapport igib il-firma tal-Inginier C. Cuschieri li qaghad fuq kostatazzjonijiet maghmula minn John Debattista li rrizulta li hu bniedem kwalifikat u ta’ esperjenza twila f’xoghol simili.

5. It-TRIBUNAL ihoss li s-Socjeta’ konvenuta, bil-provi li ressqet (jew naqset li ressqet) b’ebda mod ma ndiboliet il-provi mressqa mill-atturi u t-TRIBUNAL qed joqghod fuqhom u jaccettahom.

6. Ghar-rigward tal-*quantum* tad-danni, dawn huma konfermati mix-xhieda tal-attur li b’ebda mod ma giet indebolita mis-Socjeta’ konvenuta u huma danni naxxenti minn nuqqasijiet tas-Socjeta’ konvenuta kif imfisser.

KONKLUZZJONIJIET

It-TRIBUNAL jiddeciedi billi a) **jichad** l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni a bazi tal-art 1431 tal-Kodici Civili 2) **jichad** l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tas-Socjeta’ konvenuta, 3) **jilqa** t-talba attrici u jikkundanna lis-Socjeta’ konvenuta biex thallas lill-atturi, in linea ta’ danni il-*quantum* ta’ elfejn, serba mija erbgha u erbghin Ewro (€2,744.00c) 4) **jikkundanna** lill-istess Socjeta’ biex fuq dan l-ammont thallas l-imghax mil-lum sal-jum tal-pagament effettic u 5)

jikkundanna lill-istess Socjeta' biex thallas l-ispejjes tal-kawza u dawk tal-ittra ufficjali msemmija fl-AVVIZ.

< Sentenza Finali >

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