MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2013

Talba Numru. 149/2011

Marisa Grech ID 420667M

vs

1. **Adrian Vella KI 572264M**
2. **Charles Vella KI 125876M**
3. **George Vella KI 795056M**

IT-TRIBUNAL

I PRELIMINARI

Ra li fl-Avviz l-attrici qed titlob hekk:-

1) hlas ta' danni fl-ammont ta' elfejn, mija, digha u ghoxrin Ewro u disghin centezmi (€2,129.90c) kagunati fuq il-fond tal-attrici, Durham Ct/1, Graham Street, Sliema meta kien qed isir xoghol fil-fond nru 51 fl-istess triq; il-konvenuti kienu ammettew dil-hsara, imma baqghu m'ghamlux tajjeb ghaliha.

2) hlas ta’ €211 bilanc mill-kont tad-dawl, skond kif miftiehem mal-attrici.

3) hlas ta’ €200 spejjes ohra li ser ikollha tinkorri l-attrici.

Ra r-**RISPOSTA** tal-konvenut *Adrian Vella* fis-sens li hu offrielha li jaghmlilha xoghol ta’ kisi u zebgha bin-nies tieghu imma din irrifjutat u riedet tqabbad nies li taf hi bi prezz esagerat (ara ittra tal-avukati tal-attrici *a fol* 8/9 u l-partijiet fiha senjalati).

II <u>PROVI</u>

1. **<u>L-attrici</u>** xehdet estensivament fl-udjenza tat-13 ta’ Ottubru 2011 (*a fol* 17 *et seq*) u dawn li gejjin huma biss punti ewlenin.

2. Hi tghix go *Floor 1* li hu *elevated floor* u tahtu hemm garaxxijiet. Il-konvenut Charles Fenech kien xtara post antik li jmiss mal-garaxxijiet u kwazi mal-flat tal-attrici u Nathalie Vella, ohtu, talbitha biex jiehdu l-elettriku minghandha u jhallsuha. Hi qablet u mar ghandha l-konvenut Charles Vella u osservalha kemm kellha post helu. Kienet xtratu inqas minn sena qabel. Iffirmaw karta li Vella jhallsu tad-dawl u l-ilma (Dok MGI datat 3/4/08, *a fol* 25) u l-haddiema Jonathan u Christian Azzopardi tawha depozitu ta’ €200 li wara rrifondielhom Charles Vella. Iffirmaw il-haddiema Jonathan u Christian Azzopardi fil-prezenza ta’ Charles Vella. Hlas anke tal-konsum tal-attrici u dan il-firmar sar wara li ttiehed *reading* tal-arlogg.

3. F’Dicembru 2008 Azzopardi spiccaw mix-xoghol u l-ftehim issokta mal-konvenuti Charles u George Vella. Charles Vella baghtilha SMS fis-16/6/09 fejn qalilha li kienu lestew mix-xoghol (Dok MG2 *a fol* 37) . Fil-frattemp kien dahal fil-kwistjoni anke l-konvenut Adrian Vella. Hawn tnehhiet il-konnessjoni elettrika. Meta kkuntattjat lil Charles dwar il-kont dan qalilha li kellu jhallasha huh Adrian izda b’ SMS tal-10/7/09 (Dok MG3 *a fol* 38) Adrian

qalilha li ma kellu jtiha xejn. Anzi huh Charles ried ihallas u Adrian zammu.

4. Qabel beda x-xoghol, li kien jinvolvi thaffir bil-musmar hadet, fuq parir, il-prekawzjoni li tiehu ritratti (esibiti ma’ Dok MG), u Charles Vella kien gab perit jaghmel spezzjoni u dan kien ikkummenta li l-attrici kellha flat tad-*designer* li kien vera. Ma kellhiex flat kummercjali u kienet uzat il-gypsum. Sussegwentament hi nfurmat lil Charles Vella bil-hsarat li kellha. Dan qalilha ma tinkwetax ghax jiehu hsieb ta’ kollox. Kienu marru Charles u Adrian u maghhom kien hemm haddiem (Mattew) li kien ghamlilha x-xoghol ta’ *finishing* originaljament u bih kienet kuntenta. Ix-xoghol tat-tiswija kellu jsir minn dan u hi kienet kuntenta. Anka qablu kif kellhom isiru x-xoghlijiet u hi kienet kuntenta u ma hassitx li kellha tqabbad xi perit. Tal-hsarat hadet ritratti (Dok MG4 u 5 *a fol* 40 *et seq*).

5. Ix-xoghlijiet kienu jgibulha inkonvenjent ta’ trab u billi hi kienet tbati minn kundizzjoni kienet trid l-ghajnuna li ghaliha thallas. Meta x-xoghlijiet tlestew kienet kellmet lil Adrian Vella u semmitlu li kien wasal il-waqt li jibdew isiru t-tiswijiet fil-flat taghha kif kien miftiehem ma hutu Charles u George. Adrian Vella qalilha li ma ried ihallas xejn izda jibghat haddiema tieghu. L-attrici oggezzjonat sew minhabba l-ftehim li kellha kif ukoll ghax kellha mohha mistrieh mill-hila tal-haddiem li kien issemma qabel u kienet taf x’ isarraf. Targa tal-haddiema ta’ Vella ma kellhiex esperjenza tajba waqt li kien ghaddej ix-xoghol. Spjegat li kellha bitha li fiha kienet tonxor, kellha l-annimali u kellha *canopy* kbira daqs awla tal-Qorti. Kienet talbithom jinfurmaha meta kienu ser jaghmlu xi xoghlijiet li jaffettwaw dik il-bitha, izda njorawha u kellha tidhol fi spejjes biex tqabbad lil min inaddfilha.

6. Spiccat biex qabbdet lill-Perit Andrea Pizzuto biex jaghmlilha rapport u dan irrediga d-Dok NG6 (*a fol* 48). Meta kellmet lil Adrian Vella dwar l-ispiza, dan qalilha “b’mitejn lira naghmilulek”. Baqa ma hallasha xejn izjed.

7. Hawn ta’ min wiehed inizzel parti minn ittra tal-avukati tal-attrici, Simon Tortell and Associates, datata

9/10/2009 indirizzata lil Messrs Adrian and George Vella li fost hwejjeg ohra tghid hekk:-

We note that you offered to send your workmen to carry out 'remedial works'. Our client is not comfortable with your workmen in her apartment. When carrying out finishing works to her apartment she was very selective in the type of workmen she engaged and this is because of the decorative and fine nature of the work involved.

8. Il-Condition Report tal-Perit Pizzuto jati b'mod dettaljat x'tiswijiet iridu jsiru u dawn iwasslu ghal spiza ta' €2129.90

9. **Christian Delia**, *property developer*, qal li kien mar mal-attrici fl-appartment taghha qabel akkwistatu. Dana dwar prezz. Meta akkwistatu riedet xi alterazzjonijiet zghar bhal tibjid, gypsum ecc u ssuggerilha isem ta' kuntrattur.

10. Kif ghaddejjin ix-xoghlijiet, cemplitlu u dehret mifxula minhabba hsarat li kienu qed jizviluppaw fl-appartament taghha. Talbitu jmur jara u qalilha iva imma ahjar jissejjah perit biex ihejji rapport.

11. Hu mar xorta wahda fuq il-post u sab li l-izviluppatur kien qed juza JCB tal-martell flok *trencher* li skond hu kien aktar addattat f' dawk ic-cirkostanzi fejn il-fond tal-attrici kien *elevated ground floor* li kien qed ihoss aktar il-*vibrations* li wasslu ghal-danni li kellha. Targa l-iskavar kien qed isir *flash* mal-bini l-iehor. Ghalhekk il-hsarat ma ssorprendewhx.

12. Fir-rigward tad-Dok NG6 *a fol* 48, Rapport tal-Perit Pizzuto, ikkonferma li d- danni hemm imnizzla huma dawk li ra hu.

13. Michael Buttigieg, Senior Executive mal-WSC hu assenjat ma ARMS Ltd. Dwar l-appartament imsemmi, fir-rigward tas-snin 2008 – 2010 qal li l-kont tad-dawl u tal-ilma kien registrat fuq Marisa Grech. Esebixxa Dok MB1 sa 15 dwar il-prejodu msemmi; dan fond residenzjali. Bhala Dok MB16 u 17 hemm iz-zjajjar li saru mill-*meter*

reader. Dok MB2001 juri dak pendenti dwar l-istess fond, kollox *a fol* 62 – 83.

14. **<u>Adrian Vella</u>** qal li huwa ghamel xoghlijiet go fond vicin dak li fih kienet tirrisjedi l-attrici. Hu esebixxa bhala Dok AV1 u AV2 zewg ittri ta' twegiba tieghu lill-avukati tal-attrici. Fid-Dok AV1 hemm li hu baghat iz- zebbiegha u dekoraturi tieghu biex jispezzjonaw il-hsara fil-fond taghha u jsiru t-tiswijiet mehtiega kif sar mal-okkupanti tal-appartamenti l-ohra. Dwar l-elettriku qal li hu hallas dak li kellu jhallas avvolja ma uzax l-elettriku u l-ilma kollu hu. Offrewlha wkoll li jnaddfulha l-*canopy*. Kienu qed joffru mill-gdid li jaghmlu dan kollu u jekk riedet l-attrici setghet tara x-xoghlijiet li ghamlu lil ohrajn. Dan il-messagg hu datat 20/09/2009. F'ittra bl-id datata 01/11/2009 Adrian Vella tenna l-offerta tieghu. Sahaq li l-haddiema tieghu huma "experienced, decent, hardworking people". Wissa lill-attrici milli takkuza, fin-nuqqas ta' prova, lil dawn b'xi serq. Zied li hi semplicement tiffavorixxi haddiem taghha.

15. Dwar l-elettrku, qal li huma qalu li riedu jatu "contribution as a gesture of goodwill u mhux li jhallsu l-kont kollu". Kien ghalhekk li ghadda €200 lill-ahwa Azzopardi li minn naha taghhom ghaddewhom lill-attrici. L-attrici kienet, meta kienu hemm, tuza l-elettriku inkluz l-*airconditioner*.

16. Minn meta nqala l-*plug* ma hallsux iktar tal-elettriku. L-ahhar kont ta' qabel li hallsu kien ta' €360 u kien ihallas Azzopardi u finalment ihallas hu.

17. Hawn l-**<u>attrici</u>** spjegat ulterjorment dwar l-elettriku. Qalet li l-izviluppaturi telqu mil-lant tax-xoghol fis-6/6/2009 u wara gewha kontijiet kif minnha dettaljat (ara xhieda *a fol* 101/102). Hi ghamlet *division by the month* tal-kontijiet Dok DE1 u DE2 u tirriduci t-talba ghal €211.

18. **<u>Adrian Vella</u>** raga xehed fl-udjenza tad-9 ta' April 2013 (*a fol* 110) u ma zied xejn sostanzjali ma dak li kien ga xehed.

III KONSIDERAZZJONIJIET

1. Il-provi mressqa iridu jitqiesu fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet jew principji li gejjin:-

A. Okkupant ta’ fond ghandu dritt igawdi l-fond bla tfixkil minn xi gar jew sid ta’ propjeta’ kontigwa waqt li jaccetta xi nkonvenjent prudenti kif jitlob il-*buon vicinato*.

B. Sid ta’ fond ghandu dritt jaghmel xoghlijiet fil-fond tieghu. Izda dana jrid isir bla ma jsiru hsarat lill-gar jew jigu kagunati nkonvenjenzi serji. F’kaz ta’hsarat, il-gar ghandu dritt li kollox jingieb ghall li *status quo ante* bi spejjes ta’ min jaghmel ix-xoghol fil-fond li fih isiru x-xoghlijiet.

C. Il-gar li jgarrab xi hsara ma jistax ikun irragjonevoli fil-pretensjonijiet tieghu bhalma ma jistax dan il-gar izomm lil min ikun ser finalment ihallas tal-hsara milli jzomm baxx kemm jista jkun il-prezz li jkollu jhallas ghat-tiswija.

2. Fortunatament din il-kawza nstemghet mit-TRIBUNAL kif presedut, mill-bidu sal-ahhar. Ghalhekk it-Tribunal sama u osserva x-xhieda tinghata *viva voce* u jsib ruhu f’pozizzjoni ideali biex iqis u jwiezen kollox.

3. Jidher li r-relazzjoni bejn zviluppatur (konvenuti) u gar (l-attrici) bdiet tajjeb. L-attrici accettat li l-izviluppatur jiehu l-elettriku minghandha u dan accetta li jhallas kollox hu. Meta gejna ghat-tiswija, l-attrici ppretendiet il-wisq. Riedet taghzel hi lil min isewwilha avvolja l-konvenuti kellhom nies kompetenti, haddiema taghhom bi prezz zgur irhas. L-attrici anke ppruvat tinsinwa xihaga fil-kaz tal-haddiema ta’ Vella izda bla l-icken dell ta’ prova.

4. It-TRIBUNAL jati piz misthoq lil dak li qal Adrian Vella li hu sewwa l-hsara fl-appartamenti kollha ghas-soddisfazzjoni tas-sidien/okkupanti. L-attrici giet ukoll mistiedna minn Adrian Vella biex tara dan b’ghajnejha izda ma sarx hekk. F’dak li xehed f’dan ir-rigward l-attrici lil Adrian Vella ma meritux.

5. It-TRIBUNAL iqis ukoll li hu statutorjament obbligat li jkun gwidat minn principji ta' ekwita' u hekk qed precizament jaghmel fil-kaz odjern. Dana billi jaccetta *in toto* it-talba ghall-hlas ta' €211 dwar l-elettriku, jaccetta fl-ammont ridott ta' €1,500.00c it-talba dwar tiswijiet u jichad it-talba ghall-hlas ta' €200 dwar "spejjez ohra" li ma gewx verament specifikati u wisq anqas provati.

6. It-TRIBUNAL jiddeciedi li quddiem l-attrici kien responabbli **biss** il-konvenut Adrian Vella.

IV DECIZJONI

It-TRIBUNAL jiddeciedi hekk:-

1) **Jilqa** l-ewwel talba fl-ammont ridott ta' elf u hames mitt Ewro (€1500.00c); 2) **jilqa** t-tieni talba fl-ammont mitlub ta' mitejn u hdax-il Ewro (€211.00c); 3) **jichad** it-tielet talba; 4) **jiddeciedi** li l-*quantum* totali ta' elf, seba' mija u hdax-il Ewro (€1,711.00c) ghandu jithallas lill-attrici mill-konvenut Adrian Vella u dan qed jigi kundannat f'dan is-sens; 5) il-*quantum* ta' €1,711.00c ghandu jithallas fi zmien ghoxrin jum mil-lum b'dana li jekk il-hlas ma jsirx fit-terminu msemmi jibda ghaddej l-imghax mill-wiehed u ghoxrin jum sal-jum tal-pagament effettiv; 6) jiddeciedi billi **jichad** it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti Charles Vella u George Vella 7) **jichad** l-eccezzjonijiet ta' Adrian Vella in kwantu inkompatibbli ma dak hawn fuq deciz; 8) **jiddeciedi** li l-ispejjes ta' Charles Vella u George Vella jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti u 9) finalment **jikkundanna** lill-attrici u lill-konvenut Adrian Vella li l-ispejjes kollha l-ohra tal-kawza inkluzi l-ispejjes l-ohra mitluba fl-AVVIZ jigu sopportati in kwantu ghal kwart (25 fil-mija) mill-attrici u tliet kwarti (75 fil-mija) mill-konvenut Adrian Vella.

< Sentenza Finali >

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