MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014

Avviz Numru. 126/2009

Philip u Marlene Xuereb

vs

Il-Perit Valerio Schembri u martu Marisa Schembri u
Valerio Schembri Project Works Limited (C23780) ghal kull interess illi jista jkollhom.

Il-Qorti

Rat l-avviz promotur ippresentat fit 3 ta' April 2009 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex jaghmlu tajjeb u jhallsu ghad-danni sofferti mill-istess rikorrenti fil-propjeta taghhom Flat 4, Winchester Court, Triq Santa Rita, Birkirkara in segwitu ta' xogholijiet ta' kostruzzjoni li ghamlu l-istess intimati fuq il-propjeta sovrastanti taghhom.

Rat l-eccezzjonijiet ippresentati fit 22 ta' Lulju 2009 fejn l-intimati Valerio Schembri u Valerio Schembri Project Works Limited sahqu illi kellhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju peress illi l-propjeta ma hijiex taghhom izda hija propjeta' parafernali ta' Marisa Schembri. Fil-meritu, l-konvenuti eccepew illi filwaqt li r-rikorrenti kellhom jippruvaw illi attwalment id-danni kienu kkawzati mix-xoghlijiet ta' l-intimati, stqarrew illi l-konvenuta Marisa Schembri ippruvat tirripristina l-istat tal-fond izda r-rikorrenti waqqfuha. Ghalhekk l-konvenuta Marisa Schembri sahqet illi hija obbligata tirriprestina il-fond biss fl-istat illi kien qabel ix-xoghlijiet u certament id-danni pretizi mir-rikorrenti huma ezorbitanti.

Rat ix-xhieda ta' **Marlene Xuereb** moghtija fl-24 ta' Novembru 2009 flimikien ma' ritratti minnha esebiti seduta stante.

Rat ix-xhieda ta' **Philip Xuereb** moghtija fl-24 ta' Novembru 2009 fejn kull ma ghamel kien li kkonferma dak li qalet il-mara tieghu, Marlene Xuereb.

Rat in-nota ippresentata fis 26 ta' Jannar 2010 fejn ir-rikorrenti ippresentat serje ta' ritratti ulterjuri kif ukoll stima ta' xoghlijiet ta' Giuseppe Chiarenza datata 9 ta' April 2008, zewgt ricevuti ta' pagament lill-Perit Godwin Abela u stima ta' hsara fuq arlogg tradizzjonali Malti.

Rat l-affidavit ta' **Giuseppe Chiarenza** ippresentat fl-24 ta' Marzu 2010 flimkien ma' stima illi huwa kien ghamel u ricevuta datata 10 ta' Awissu 2009.

Rat ix-xhieda ta' **Joseph Micallef** moghtija fis 16 ta' Gunju 2010.

Rat illi fis 26 ta' Novembru 2010 ir-rikorrenti iddikjaraw il-provi taghhom bhala maghluqa.

Rat l-affidavit tal-**Perit Valerio Schembri** ippresentat fid 9 ta' Marzu 2011.

Rat l-affidavit ta' **Marisa Schembri** u il-**Perit Christian Cuschieri** ippresentati fl- 24 ta' Ottubru 2011.

Semghet il-kontro ezami ta' Marisa Schembri mogthija fis 27 ta' Frar 2012.

Semghet il-kontro ezami tal-Perit Christian Cuschieri u il-Perit Valerio Schembri moghtija fil 25 ta' Mejju 2012.

Semghet ix-xhieda ta' Piero Barone, prodott mill-intimati, mogthija fid-19 ta' Novembru 2012.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Gisueppe Chiarenza, Joseph Micallef u Marlene Xuereb moghtija fil 5 ta' Lulju 2013.

Rat illi fil 21 ta' Ottubru 2013, l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta u l-kawza giet differita ghan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Rat illi fl-4 ta' Frar 2014 ir-rikorrenti ippresentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

Rat illi fis 27 ta' Gunju 2014 l-intimati ippresentaw in-nota ta' sottomissjonijet taghhom.

Rat illi fis 27 ta' Gunju 2014 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Fil-kawza odjerna, ir-rikorrenti, propretarji tal-appartament Nru 4 gewwa Winchester Court, Triq Santa Rita, Birkirkara, qed jilmentaw illi rizultat ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni ta' penthouse fuq il-bejt sovrastanti ghal-appartament taghhom, huma sofrew danni ingenti ta' umidita u hsara lill ghamara u oggetti ta' dekorazzjoni varji, liema hsarat ir-rikorrenti

ikkwantifikat f'total ta' ta' €5,674 skond dokument ippresentat minn Marlene Xuereb bhala Dok MX38.

Da parte taghhom, l-intimati qieghdin joggezjonaw ghat-talba tar-rikrorenti peress illi sahqu li dak miltub huwa eccessiv stante illi l-hsarat minnhom ikkawzati kienu limitati ghal parti ta' quddiem tal-appartament, fejn hemm it-tromba tat-tarag u huma gia offrew biex jaghmlu xoghlijiet ta' riparazzjoni, izda, wara li beda x-xoghol, ir-rikorrenti Marlene Xuereb riedet li l-fond jitbajjad kulur differenti minn dak li kien, u ghalhekk ma kienx hemm qbil.

L-intimati Valerio Schembri u Valerio Schembri Projects Works Limited qieghdin ukoll jishqu illi huma ghandho jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju peress illi l-propjeta hija parafernali ta' Marisa Schembri.

Ikkunsidrat

Jisthoqq, l-ewwel u qabel kollox, illi tigi kkunsidrata l-eccezzjoni preliminari ta' Valerio Schembri u l-kumpannija tieghi Valerio Schembri Project Works Limited.

Jirrizulta, minn provi prodotti mill-intimati flimkien ma' l-eccezzjonijiet, illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 10 ta' Gunju 2005, il-genituri ta' Marisa Schembri ittrasferew b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli l-arja sovrastanti il-blokka ta' appartamenti bl-isem ta' "Winchester Court", Triq Santa Rita, Birkirkara.

Jirrizulta ghalhekk illi l-arja fejn saret il-kostruzzjoni li wasslet ghall-meritu tal-kawza odjerna hija propjeta parafernali ta' Marisa Schembri. Madanakollu, ma ngiebet ebda prova da parte ta' l-intimati illi ma tesistix komunjoni tal-akkwisti bejniethom, u dana qieghed jinghad peress illi ghalkemm l-arja hija parafernali, il-binja per se ghandha tigi kkunsidrata bhala tal-Komunjoni tal-Akkwisti stante illi nbniet fiz-zwieg. Dana, madanakollu, ma japplikax ghall-kumpannija Valerio Schembri Projects Works Limited, li certament ma giex ippruvat illi ghandha xi tip ta' interess fil-propjeta. Ghalhekk, fil-konfront ta' l-istess socjeta, tali eccezzjoni hija wahda gustifikata u ghandha tintlaqa'.

Ikkunsidrat

La darba giet sorvolata l-ewwel eccezzjoni, issa jmiss ghall-Qorti biex tikkunsidra il-meritu tal-kawza - ossija id-danni kkawzati fil-propjeta' tar-rikorrenti, min huwa responsabbli ghal tali danni u x'entita' ta' danni ghandha tigi akkollata lill-parti li kkawzathom.

Ghandu jinghad, l-ewwel u qabel kollox, illi l-Qorti **qatt** ma inghatat ebda rapport ta' Perit dwar l-entita' ta' hsarat ikkawzati fil-propjeta' tar-rikorrenti. Dana qieghed jinghad ghax ir-rikorrenti, fix-xhieda taghhom u fis-sottomissjonijiet taghhom, ghamlu referenza ghal rapport redatt mill-Perit imqabbad minnhom, il-Perit Godwin Abela, u di fatti jidher illi saru xi pagamenti ghal servizz minnu rez. Madanakollu, fl-inkartament kollu quddiem dina l-Qorti, imkien ma jidher xi rapport tal-Perit Godwin Abela, u kull ma gie ippresentat quddiemha permezz ta' nota detaljata kienu serje shiha ta' ritratti tal-post, stima tax-xoghlijiet illi kellhom isiru minn certu Giuseppe Chiarenza, u ricevuti ta' hlas lill-Perit Godwin Abela.

"Quod non est in actis non est in mundo".

Ghandu jinghad ukoll illi l-Qorti ma inghatat ebda rapport dwar l-istat tal-propjeta' qabel ma beda x-xoghol, izda jirrizulta mix-xhieda ta' l-intimati, illi ghalkemm, mument minnhom, l-intimata Marisa Schembri flimkien mar-ragel taghha il-Perit Valerio Schembri u mal-Perit Christian Cuschieri marru fil-fond tar-rikorrenti sabiex jivverifikaw l-istat tal-fond qabel ma jibdew ix-xoghlijiet, filwaqt illi l-Perit seta jara l-istat tal-bini fl-appartament kwazi kollu, salv il-kamra tat-tifel fejn dana ma hallihomx jidhlu, ir-rikorrenti Marlene Xuereb oggezjonat bil-qawwi illi l-Perit jiehu ritratti ta' kwalsiasi tip sabiex jikkorrobora dak minnu konstatat b'ritratti.

Tali fatt certament ma jimmilitax favur ir-rikorrenti peress illi tali insistenza da parte taghha hija indikazzjoni cara li r-rikorrenti riedet zzomm mistur fatti dwar il-propjeta taghha illi setghu b'xi mod jintuzaw kontra taghha - indikazzjoni ukoll illi r-rikorrenti setghet gia kienet qieghda tikkontempla proceduri ghad-danni qabel ma ix-xoghlijiet inbdew.

Dana kollu qieghed jinghad ghax kieku r-rikorrenti ma kellha xejn x'tahbi, ma kienetx twaqqaf lill-intimata w il-perit taghha milli jihdu ritratti tal-bini taghha.

Ikkunsidrat

Tenut kont illi, kif gia spjegat il-Qorti, hija ma kellha ebda rapporti teknici dwar il-hsarat illi setghu gew ikkawzati fil-fond tar-rikorrenti, il-Qorti ser ikollha tistrieh fuq ix-xhieda pprovduta lilha mill-partijiet.

Ir-rikorrenti, bhala xhieda taghha, apparti dik taghha u tar-ragel taghha, ressqet bhala xhieda lill Giuseppe Chiarenza, li jaghmel xoghol ta' tikhil u tibjid, u lill Joseph Micallef li jibni arloggi ta' Malta kif ukoll jirrestawrahom. Minn naha taghha, l-intimati ressqu bhala xhieda, apparti dik taghhom it-tnejn, ix-xhied tal-Perit Christian Cuschieri li kien qed jiehu hsieb il-progett tal-bini tal-penthouse u dik ta' Piero Barone, li jaghmel xoghol ta' tikhil u tibjid.

Minn tali xhieda, jirrizulta illi wara illi fis-26 ta' Mejju 2006 inhareg permess biex tibena penthouse, gie deciz li l-post jinbena f'Mejju 2007. Kien fit 22 ta' Mejju 2007 illi sar l-access fuq imsemmi da parte ta' l-intimata fil-fond tar-rikorrenti. Sussegwentement beda ix-xoghol ta' kostruzzjoni.

Jirrizulta skond ix-xhieda tal-Perit Cuschieri, illi kien il-perit inkarigat mix-xoghlijiet, illi l-penthouse inbena fuq art konsistenti f'planki illi tqieghdu fuq il-hitan ta' l-appogg sabiex jigi evitat piz fuq is-saqaf illi kien hemm, bir-rizultat illi s-saqaf tal-propjeta tar-rikorrenti ma intmissx u l-art li kien paviment ta' tiles tac-cement ma intmessewx.

Jirrizulta illi, mument minnhom, bhala parti mix-xoghliiet, kienet tnehhiet is-saqaf esistenti tat-tromba tat-tarag sabiex dina terggha tinbena aktar 'l fuq in vista ta' l-izvilupp. Madanakollu, hekk kif kellhom isiru x-xoghlijiet tas-saqaf il-gdid, ghamlet ix-xita u l-ilma nizel mit-tromba tat-tarag ghal gewwa l-appartament tar-rikorrenti, u ghamel hsara lill-hitan tas-salott tar-rikorrenti, peress illi l-hajt ixxarrab.

Jirrizulta wkoll illi wara dana l-incident, kemm l-intimata Schembri u il-Perit Cuschieri t-tnejn marru fuq il-post u offrew illi jirrangaw il-hsarat.

Ikkunsidrat

Il-Qorti, f'dana l-istadju, ma tistax ma tosservax illi ghadha zewgt verzjonijiet differenti dwar dak illi attwalment sehh minn wara illi dahal l-ilma u saru il-hsarat.

Ir-rikorrenti Marlene Xuereb tghid illi wara li saru l-hsarat, l-intimati marru jaraw x'kien hemm hsarat u l-intimati offrewla €400 bhala kumpens. Hija rrifjutat tali kumpens ghax sahqet illi d-danni taghha kienu ferm akbar, u l-intimati offrew illi jirrangawlha is-salott u jbajduh. L-intimati eventwalment baghtu haddiema biex jirrangaw u jbajdu is-salott izda eventwalment, ghalkemm beda jbajjad is-salott, dana waqaf mix-xoghol peress illi sabu aktar moffa fil-hitan. Kien hawnhekk, wara illi skond ir-rikorrenti Marlene Xuereb, l-intimati ma zammewx mal-ftehim, illi hija qabbdet kuntrattur sabiex jaghmlilha x-xoghlijiet.

L-intimati, da parte taghhom, jghidu illi, wara illi kienu raw il-hsarat kkawzati mill-ingress ta' l-ilma mit-tromba, l-intimati kienu gharrfu lill avukat tar-rikorrenti illi fis-sajf tas-sena 2009, wara illi t-tromba tissaqqaf u l-umdita' tinxef, kienu ser jiehdu hsieb li jaghmlu x-xoghlijlet ta' riparazzjoni. Madanakollu, f'April 2009 ir-rikorrenti fethet il-kawza odjerna. Minkejja dan, f'Mejju 2009 il-partijiet ltaqghu u ftehmu illi kuntrattur ta' l-intimat jirranga is-salott u jbajjad l-apartament kollu. Il-kuntrattur beda jirranga is-salott u jbajjad il-kamra liema kamra kienet ta' kulur skur izda ir-rikorrenti insistiet illi dina ssir abjad ghalkemm il-ftehim kien illi l-appartament jerggha jinzebah kif kien. Eventwalment, wara illi l-intimati insistew li jizbhu l-apartament kif kien originalment u mhux bl-abjad, peress illi kien hemm diversi kmamar b'kuluri differenti, il-kuntrattur waqaf ix-xoghol tieghu.

Tali verzjonijiet, ma' l-ewwel daqqa tghajn ma jidhrux daqstant konfliggenti peress illi lkoll jaqblu li da parte ta' l-intimati kien hemm offerta biex jaghmlu riparazzjonijiet izda dawna waqfu. Madanakollu, ix-xhieda li kienu qed jikkoroboraw tali fatti jwasslu lill dina l-Qorti sabeix tifhem illi hemm kunflitt f'certi fatti, liema kunflitt jimpatta fuq il-kredibilita' tal-verzjoni tar-rikorrenti w ix-xhieda taghha.

Dana qieghed jinghad peress illi ir-rikorrenti, filwaqt illi tikkonferma li l-intimati kienu offrew li jaghmlu ix-xoghlijliet, liema laqgha hija ikkonfermat in kontro ezami illi sehh f'Mejju 2009, wara li x-xoghol ma sarx, hija qabbdet kuntrattur iehor. Mill-banda l-ohra, il-kuntrattur imqabbad minnha, Giuseppe Chiarenza, ikkonferma illi huwa ghamel ix-xoghlijlet fil-fond tar-rikorrent bejn Frar u Dicembru 2009 u dana fuq xoghlijiet illi huwa kien ta' stima dwarhom f'April 2008.

Il-Qorti, f'dana l-istadju, ma tistax ma tistaqsix kif setghet ir-rikorrenti qabbdet lill Chiarenza wara illi il-kuntrattur ta' l-intimat waqaf mix-xoghol, meta Chiarenza qed jghid illi ghamel stima tax-xoghlijilet f'April 2008 u hadem bejn Frar 2009 u Dicembru 2009 filwaqt illi l-intimati u il-kuntrattur taghhom Barone, kif ukoll ir-rikorrenti stess, qed jghidu illi ltaqghu fuq il-post f'Mejju 2009 u ix-xoghlijilet kienu inbdew ftit jiem wara li ltaqghu.

Tali kunflitt certament jimmina bil-bosta il-kredibilita' tar-rikorrenti u certament issahhaq l-argument imressaq mill-intimati illi r-rikorrenti kienet qieghda tkun difficili sa mill-bidu nett u li kienet qieghda tesagera l-hsarat li kkawzaw l-intimati fil-fond tar-rikorrenti.

Dana jghodd ukoll ghall-konstatazzjonijiet dwar l-istat ta' l-appartament tar-rikorrenti qabel ma bdew ix-xoghlijliet. Filwaqt illi ir-rikorrenti ma ippresentat ebda rapport ta' Perit dwar il-

propjeta' taghha, kemm qabel kif ukoll wara ix-xoghlijiet, hija waqqfet lill-Perit ta' l-intimat milli jiehu ritratti tal-post illi huwa kien qieghed jara.

Il-perit Cuschieri, da parte tieghu, fix-xhieda tieghu, jistqarr illi d-dar tar-rikorrenti kienet "*maghluq minghajr sinjal ta' dawl u kien fih riha kbira ta' gheluq u umidita. Mas-soqfa f'diversi partijiet kien hemm swiedija u moffa mas-soqfa u xi qxur ta' zebgha qed jaqtghu kemm minn mas-saqaf u anke minn mal-hajt.*" Dwar l-istat tal-appartament tar-rikorrenti, il-Perit Cuschieri jghid illi "*l-fond kien jidher illi ilu ma jinzebagh ghal zmien twil u bhala kuluri l-kmamar kienu kollha kuluri differenti min ahdar, min isfar u min ahmar.*"

Ikkunsidrat

Dawna il-fatti kif fuq spjegati certament ma jwasslux lill-Qorti sabiex tikkonkludi illi l-verzjoni tar-rikorrenti tal-hsarat minnha ilmentata kienet wahda korretta, peress illi hija naqqset milli tikkorrobora dak minnha allegat b'rapporti u dokumentazzjoni u ix-xhieda taghha, flok ma ghenu biex jikkorroboraw il-verzjoni taghha, aktar ghenu biex jiskreditaw il-verzjoni tar-rikorrenti.

Tali argumentazzjoni tapplika ukoll ghall-arlogg ta' Malta illi r-rikorrenti tinsisti saritilha l-hsara mill-umidita' ikkawzata mix-xoghlijlet ta' l-intimati. Filwaqt illi l-Qorti ser tistrieh fuq il-konkluzjonijiet milhuqa mill-persuna imqabbda mir-rikorrenti sabiex jirrestawrta l-arlogg, Joeph Micallef, fejn dana qal illi minhabba fl-umidita' l-arlogg saritlu l-hsara, il-Qorti ser tikkonkludi wkoll illi tali umidita', salv dik irrapportata u accetatta mill-intimati hdejn it-tromba tat-tarag, ma kienetx ikkawzata mix-xoghlijilet ta' l-intimati, izda kien rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni ta' appartament illi kellu aktar minn sbatax-il sena.

Ikkunsidrat

Il-Qorti tifhem illi, rizultat ta' xoghlijiet ta' l-intimati, partikolarment, it-tnehhija tas-saqaf tat-tromba tat-tarag, dahal ilma fil-propjeta tar-rikorrenti u ikkaguna hsarat fil-fond, ghal liema hsarat l-intimati kienu disposti jhallsu is-somma ta' €400.

Il-Qorti tifhem ukoll illi flok tali flejjes, l-intimati baghtu lill-kuntrattur biex jaghmel ix-xoghlijlet ta' tibjid ta' l-appartament kollu izda dana twaqqaf mir-rikorrenti u ghalhekk ma sarx ix-xoghol kollu.

Il-Qorti ghalhekk tifhem illi l-intimati attwalment ikkawzaw hsarat, kif ammessi mill-istess intimati, fl-ewwel kamra illi tmiss mat-tromba tat-tarag, ghal liema hsarat jenhtieg illi l-Qorti takkorda danni.

Il-Qorti, wara illi kkunsidrat il-fatti kollha tal-kaz u qieset illi l-hsarat li gew ikkawzati mill-intimati kienu biss dawk limitati fl-ewwel kamra ta' l-appartament, ser tillikwida "arbitrium est judicium boni viri" d-danni pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti fis-somma ta' hames mitt Euro (€500).

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi qieset il-provi kollha imressqa u d-dokumentazzjoni prodotta tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tillibera lis-socjeta Valerio Schembri Project Works Limited mill-osservanza tal-gudizzju,

Tilqa t-talba attrici u tiddikjara illi l-intimati kienu responsabbli tal-hsarat sofferti mir-rikorrenti fis-salott tal-appartament taghhom u

Tillikwida d-danni sofferti fl-ammont ta' hames mitt Euro (€500) u ghalhekk

Tikkundanna lill-intimati Valerio u Marisa Schembri ihallsu is-somma ta' hames mitt Euro (€500) lir-rikorrenti, bl-imghax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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