TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JOHN BONELLO, B.A., LL.M.(IMLI), LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Mejju, 2016

Talba Numru: 705/2012JB

Kawza Numru: 5

Henrietta Vella

vs

Corinne Xuereb u b'digriet tal-5 ta' Mejju 2015
giet kjamata fil-kawza s-socjeta Imnaria Ventures Limited

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar is-17 ta' Ottubru 2012 li permezz tieghu l-Attrici talbet li l-Konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' sitt mija u hamsa u tmenin euro u tletin centezmu (€685.30) prevja li ppremettiet li sofriet danni fis-saqaf tal-appartament taghha numru ghaxra (10) gewwa "Stanbridge Court" numru hamsa u ghoxrin (25) fi Triq il-Kbira, Tas-Sliema (liema appartament huwa sottostanti dak tal-Konvenuta), liema danni rrizultaw kawza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-istess appartament tal-Konvenuta u kwindi hija responsabbli ghall-hsarat. Talbet ukoll l-ispejjez u l-imghaxijiet;

Ra l-Avviz tas-Smiegh (a fol 9) li permezz tieghu l-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tad-29 ta' Novembru 2012;

Ra li l-Konvenuta, debitament notifikata (a fol 10) laqghet ghal din l-azzjoni billi nhar it-12 ta' Novembru 2012 ipprezentat risposta (a fol 12) fejn eccepiet dan li gej:

1. Preliminarjament, illi t-talbiet attrici huma preskritti a tenur tal-Art. 2153 tal-Kap. 16;

2. Fil-mertu, illi l-Konvenuta mhijiex responsabbli ghall-allegati danni u jekk dahal ilma fil-fond tal-Attrici dan, wahdu, ma jrendix lill-eccipjenti responsabbli;

3. L-ilma li dahal ghand l-Attrici huwa l-istess ilma li dahal ghand il-Konvenuta mill-fond sovrastanti proprjeta ta' Imnaria Ventures Limited li hija responsabbli ghal tali perkolazzjoni u li kwindi ghandha tigi kjamata in kawza;

4. Fir-rigward tal-kap tal-ispejjez, illi l-konvenuta offriet kemm-il darba li jsiru testijiet fuq is-sistema tal-ilma gewwa l-fond taghha, liema testijiet kienu jiskolpawha, izda l-Attrici irrifjutat l-offerta ghax ma riedetx thallas nofs l-ispiza;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ra r-rikors tal-Konvenuta prezentat nhar it-30 ta' Marzu 2015 (a fol 35) fejn b'riferenza ghat-tielet eccezzjoni minnha sollevata, talbet li tigi kjamata in kawza s-socjeta Imnaria Ventures Limited;

Ra l-verbal tas-seduta tal-5 ta' Mejju 2015 (a fol 53) fejn it-Tribunal ordna l-kjamata in kawza tal-istess socjeta;

Ra li s-Socjeta Kjamata in Kawza, debitament notifikata (a fol 54) laqghet ghal din l-azzjoni billi nhar l-14 ta' Lulju 2015 ipprezentat risposta (a fol 56) fejn eccepiet li mhijiex responsabbli ghall-hsarat kif allegat mill-Atturi u li t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Bl-ispejjez;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' l-provi;

Sema' t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum;

Ikkunsidra;

Illi l-kawza odjerna tirrigwarda hsarat li saru fl-appartament tal-Attrici. Din tallega li garrbet hsarat rizultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-Konvenuta. Il-Konvenuta laqghet ghal din l-azzjoni billi eccepiet il-preskrizzjoni, talbet il-kjamata in kawza tal-proprjetarja tal-appartament sovrastanti dak taghha, u fil-mertu eccepiet li mhijiex responsabbli ghad-danni. Il-Kjamata in Kawza tichad kull responsabbilita.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn it-Tribunal sejjer jiddisponi mit-tielet eccezzjoni sollevata mill-Konvenuta u cjoe dik fejn talbet li tigi kjamata in kawza s-socjeta Imnaria Ventures Limited. Billi din it-talba giet sorvolata stante l-pprovvediment moghti fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2015 (a fol 53), mhemm l-ebda lok ghal kunsiderazzjoni ulterjuri u ghalhekk sejjer jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eccezzjoni;

Ikkunsidra;

Illi mill-assjem tal-provi jirrizulta dan li gej:

Illi l-Konvenuta ressqet affidavit tal-Perit Andrew Vinci (a fol 30) li stqarr li hu rrediga rapport fl-2012 fuq inkarigu tal-istess Konvenuta. Huwa stqarr – b'riferenza ghar-rapport tal-Perit Felix Sciberras prezentat mill-Attrici mal-Avviz tat-Talba (a fol 2 *et seq*) li l-hsara mertu tal-kawza hija rizultat ta' perkolazzjoni tal-ilma fuq medda ta' zmien.

Illi l-Konvenuta xehdet bil-procedura tal-affidavit (a fol 40) u stqarret li hi sofriet minn perkolazzjoni ta' ilma li originat mill-appartament tas-socjeta Kjamata in Kawza. Tghid li tali perkolazzjoni baqghet niezla sal-fond sottostanti, proprjeta tal-Attrici. Tghid li kien hemm diversi okkazjonijiet fejn dahal l-ilma ghandha mill-fond sovrastanti, bil-bicca l-kbira minnhom jidher li graw fl-2011. Izda imbaghad tghid li l-aktar okkorrenza gravi li tat lok ghall-hsara fis-saqaf grat fl-2006.

Il-Perit Felix Sciberras xehed (a fol 59) u kkonferma r-rapport tieghu prezentat mill-Attrici mal-Avviz tat-Talba a fol 2. Jghid li hu kien inkarigat mill-Attrici sabiex jaccedi fuq il-post. Jghid li hu rriskontra kaz ta' *spalling*. In kontro-ezami, il-Perit Sciberras jghid li ma jeskludix li l-hsara jista' jkun li gejja minn appartament f'livell aktar gholi.

Joseph Abela, rapprezentant tas-Socjeta Kjamata in Kawza xehed bil-procedura tal-affidavit (a fol 71) u stqarr li hu ma kellu ebda taghrif dwar il-hsarat. Jghid li l-Konvenuta mghandhiex *shower tray* fil-waqt li l-hsara li garrbet l-Attrici tinsab ezattament taht l-istess *shower*.

Illi fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2015 (a fol 67), it-Tribunal bl-adezjoni tal-partijiet, innomina lill-Perit Gorg Cilia bhala espert tekniku sabiex jirrelata dwar il-mertu tal-kawza. In adempiment tal-inkarigu lilu moghti, il-Perit Cilia ipprezenta u halef ir-relazzjoni tieghu (a fol 87).

Illi mir-relazzjoni jirrizulta li l-Perit Cilia acceda fuq il-post u zamm seduti. Fis-seduta tal-15 ta' Frar 2016 xehdet l-Attrici. Fis-seduta sussegwenti tad-29 ta' Frar 2016 xehdu l-Konvenuta u r-rapprezentant tas-socjeta Kjamata in Kawza. Fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Cilia wasal ghall-konkluzjoni li l-kwalita tax-xoghol fil-*condominium* in kwistjoni kienet mankanti kif ukoll li l-hsara fil-fond tal-Attrici kienet rizultat ta' perkolazzjoni mix-shower tal-fond tal-Konvenuta. Jghid li t-talba tirrizulta ippruvata u l-ammont pretiz ma gie bl-ebda mod ikkontestat.

Meta xehdet l-Attrici (a fol 98) quddiem il-Perit, din stqarret li l-hsara kienet grat xi ftit jiem qabel is-17 ta' Awissu 2011 fil-waqt li spjegat ic-cirkostanzi ta' kif grat din il-hsara. Hija esebiet ukoll dokumenti li juru li l-ispiza ghat-tiswija kienet ta' €685.30.

Il-Konvenuta xehdet ukoll quddiem il-Perit (a fol 114). Din stqarret li fix-shower taghha mghandhix bazi apposta izda madum li tiehu hsieb taghmillu *grouting* kull sitt xhur. Tghid li qatt ma kellha problemi. Tghid li dahal l-ilma mill-fond sovrastanti u dan mexa taht it-torba.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn jehtieg li tigi trattata l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-Konvenuta liema eccezzjoni hija dik tas-sentejn li tapplika fil-kaz tal-*culpa aquiliana*.

Illi l-Konvenuta mhijiex qieghda tichad li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma izda tghid li din gejja mill-fond sovrastanti u li hadet iz-zmien sabiex immanifestat ruhha. Fit-trattazzjoni taghhom, id-difensuri tal-Attrici u tas-socjeta Kjamata in kawza jinsistu li kien imiss lill-Konvenuta li tipprova l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni b'ezatezza.

It-Tribunal iqis li jkun qieghed jonqos jekk, fin-nuqqas ta' ragunijiet gravi u gustifikati, jiddipartixxi mill-konkluzjonijiet teknici li wasal ghalihom il-perit minnu nominat. Minn dawn il-konkluzjonijiet jidher li l-hsara sehhet minhabba perkolazzjoni mix-*shower* tal-Konvenuta li hu maghmul mill-madum. Issa minn dak li xehdet il-Konvenuta stess, dan jinghata l-*grouting* kull sitt xhur – sinjal minnu nnifsu li l-hsara (jew ahjar il-htiega tat-tiswija) hija wahda kontinwa. Mill-banda 'l ohra, ma ngiebet ebda prova cara li ssostni t-tezi li l-hsara saret fl-2006 kif qed tallega l-Konvenuta.

Jidher li l-perkolazzjoni tal-ilma grat bil-mod bl-ilma jidhol minn bejn il-madum sakemm wara li saret hsara fix-xibka, din faqqghet u qasmet. Il-hsara mmanifestat ruhha fl-2011 u l-kawza infethet fl-2012. Meta mmanifestat ruhha l-hsara jidher li l-perkolazzjoni kienet ghadha ghaddejja. Isegwi ghalhekk li ghall-fini tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghandu jittiehed qies tal-gurnata meta mmanifestat ruhha l-hsara (stante li l-perkolazzjoni kienet ghadha hemm) u l-gurnata meta giet prezentata l-kawza. Certament li bejn dawn iz-zewg episodji ma ddekorrewx sentejn u kwindi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tirnexxi.

Fic-cirkostanzi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tregix u se tigi michuda;

Ikkunsidra;

Illi sorvolata tali eccezzjoni jonqos li jigi kkunsidrat il-kaz fil-mertu fid-dawl tal-bqija tal-eccezzjonijiet li huma kollha perentorji;

Illi kif gja nghad mhemm l-ebda raguni gravi sabiex it-Tribunal jiddipartixxi mill-konkluzjonijiet peritali u ghalhekk it-Tribunal sejjer jadotta tali relazzjoni u jaghmel tieghu l-konkluzjonijiet taghha. Fic-cirkostanzi jqis li l-Attrici irnexxilha tipprova t-talba taghha fil-konfront tal-Konvenuta, anke fejn imiss mal-ammont mitlub liema *quantum* ma gie bl-ebda mod kontradett. Fejn jirrigwarda s-socjeta Kjamata in kawza, it-Tribunal iqis li s-sejha fil-kawza saret inutilment stante li ma gie ppruvat ebda nessta' kawzalita bejn l-allegati danni u s-socjeta Kajmata in kawza.

Illi fic-cirkostanzi ghalhekk, it-Tribunal sejjer jilqa' t-talba attrici prevja li jichad l-eccezzjonijiet tal-Konvenuta fil-waqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tas-Socjeta Kjamata in Kawza.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi fil-waqt li jilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-Socjeta Kjamata in Kawza, jillibera lill-istess Socjeta Kjamata in Kawza mill-osservanza tal-gudizzju, jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eccezzjoni tal-Konvenuta stante li giet sorvolata bil-Kjamata in Kawza, jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-Konvenuta, konsegwentement jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-Konvenuta thallas lill-Attrici is-somma ta' €685.30 bl-imghax mil-lum. Spejjez ta' din il-kawza ghandhom ikunu a karigu tal-istess Konvenuta.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Alan K. Zerafa
Deputat Reġistratur