FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Hamis sitta (6) ta' Lulju 2017

Rikors Numru 155/14 FDP

Anna Maria Vella (ID 581988M) ezercjenti fil-kummerc taht l-isem ta' J.A. Vella Households

vs

Dr Peter Caruana Galizia bhala Kuratur Deputat, appuntat permezz ta' digriet datat 19 ta' Mejju 2014, ghall-assenti Benjamin Max Philipp Kullman u Daniel Klien

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit 30 ta' April 2014 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tikkundanna lill intimati dan li gej:

> Thallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sitt elef, hames mija u hamsa u hamsin ewro u wiehed u tletin centezmu (€6555.31), liema somma tirrapprezenta danni rekati lir-rikorrenti fil-fond J.A. Vella Households, Numru 269, Triq San Pawl, Valletta, kawza tal-iskular tal-ilma mill-fond sovrastanti kif ukoll adjacenti proprjeta tal-intimati Numru 266, rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta' sitt elef, tliet mija u tnejn u sebhgin ewro u wiehed u erbghin centezmu (€6372.41), hsarat riskontrati fil-fond fuq imsemmi skont l-inventarju anness u in kwantu ghas-somma ta' mija u tnejn u tmenin ewro u disghin centezmu (€182.90), access, konsulta u condition report redatt mill-Perit Richard Borg, occorrendo bil-hatra ta' perit nominat ghal dan il-ghan.
>
> Konsegwentement, tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' sitt elef, tliet mija u tnejn u sebhgin ewro u wiehed u erbghin centezmu (€6372.41), oltre l-imghaxijiet legali mill 4 ta' Dicembru 2013 sad-data tal-pagament effettiv.

Rat illi wara il-hrug tal-bandu akkordat fis 6 ta' Mejju 2014, Dr Peter Caruana Galizia, permezz ta' nota datata 13 ta' Mejju 2014 accetta l-bandu u dahal bhala kuratur tal-assenti Benjamin Max Philipp Kullmann u Daniel Klein, liema rikjest intlaqghet fid 19 ta' Mejju 2014.

Rat l-eccezzjonijiet tal-kuratur Dr Caruana Galizia ppresentati fl-4 ta' Lulju 2014 fejn laqa' ghal dak mitlub milli ressaq is-segwenti difizi:

1. Preliminarjament in kwantu t-talba hija ghad-danni rekati fil-fond 269 Triq San Pawl Valletta, jigl eccepit li l-attrici ma ghandiex l-interess guridiku necessarju biex tipproponi tali talba in kwantu ma ghandha l-ebda dritt reali fuq il-fond.

2. Fil-mertu u minghajr pregudizzju, dwar il-hsara fil-merkanzija:

(a) illi trid issir l-prova li l-merkanzija hija propjeta tal-attrici;
(b) illi trid issir l-prova li l-allegat iskular tal-ilma gara minhabba xi nuqqas jew tort tal-esponenti;
(c) illi trid issir prova tal-valur tal-merkanzija u tal-istat taghha qabel u wara l-allegat skular ta' ilma;

3. Illi jidher li l-attrici ma ghamlet xejn biex timminizza l-allegata hsara kif ghandha d-dover skond il-ligi u ghalhekk ikkontribwit ghaliha.

Rat l-affidavit ta' **Anna Maria Vella** ippresentat fit 13 ta' Ottubru 2014 (fol 50) flimkien mad-dokumentazzjoni minnha annessa.

Rat l-affidavit ta' **Claire Vella** ippresentat fit 13 ta' Ottubru 2014 (fol 62)

Semghet x-xhieda tal-**Perit Richard Borg**, prodott mir-rikorrenti fl-20 ta' Novembru 2014.

Semghet ix-xhieda ta' **Bernard Manduca**, prodott mir-rikorrenti fl-20 ta' Novembru 2014.

Rat illi fl-20 ta' Novembru 2014 ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Semghet il-kontro ezami ta' Anna Maria Vella u Claire Vella illi saret fit 12 ta' Marzu 2015.

Rat illi fit 13 ta' April 2015, fuq talba ta' l-intimat, gie nominat Peter Bonello sabiex jaccedi fuq il-fond, jiehu konjizzjoni ta' l-istock li saritilhom l-hsara u li taghhom qieghed jintalab il-kumpens u jiffissa l-kumpens xieraq.

Rat illi fit 30 ta' Gunju 2015 il-partijiet gharrfu lill-Qorti illi Peter Bonello ma kienx ghadu jippresta s-servizzi lill-Qorti invista ta' l-eta' tieghu u ghalhekk talbu li jitqabbad Vincent Ciliberti minnfloku, liema talba ntlaqghet fl-1 ta' Lulju 2015.

Rat illi fit 30 ta' Mejju 2016, l-espert Vincent Ciliberti ippresenta r-rapport tieghu, liema rapport gie kkonfermat bil-gurament quddiem il-Qorti fil 11 ta' Lulju 2016.

Rat illi fis 7 ta' Novembru 2016 l-intimat ippresenta domandi in eskussjoni bil-miktub (fol 87), ghal liema domandi l-espert irrisponda fil 25 ta' Jannar 2017 (fol 90).

Rat illi fit-30 ta' Jannar 2017 il-kawza giet differita ghall-presentata ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Rat is-sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentati fl-24 ta' April 2017.

Rat illi fit 12 ta' Gunju 2017 il-Qorti differiet il-kawza ghas-sentenza.

Rat is-sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentati fit 13 ta' Gunju 2017.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti ghandha hanut fuq livell tat-triq gewwa 269, Triq San Pawl, il-Bel Valletta, bl-isem ta' J A Vella Households, illi hija wirtet minghand il-familja, liema hanut jintuza kemm ghal bejgh ta' merkanzija kif ukoll ghall magazzinar ta' l-istess stock intiza ghal bejgh, liema magazinnar jinsab fil-parti ta' gewwa tal-hanut.

Jirrizulta illi sovrastanti tali hanut hemm palazz ossija dar bin numru 266, illi hija propjeta' ta' Benjamin Max Philipp Kullmann u Daniel Klein u amministrata ghalihom minn Bernard Manduca, li jahdem mas-socjeta Locations Valletta.

Jirrizulta illi fil-jum tat-30 ta' Novembru 2013, kif ukoll fil-granet ta' qabel, ghamlet hafna xita u, meta dahhlet fil-hanut, ir-rikorrentiintebhet illi kien diehel l-ilma mis-soqfa ta' fuqha, u partikolarment fil-parti tal-hanut fejn jinzammu l-oggetti li ma jkunux fil-hanut.

Jirrizulta illi, kif intebhet minn hekk, hija w ommha hadu hsieb illi ppruvaw jiccaqilqu l-affarjiet minn fejn kien niezel l-ilma, izda kien nizel ammont konsiderevoli ta' ilma u ghalhekk, ghalkemm nehhew xi oggetti, l-hsara lill-hafna stock illi kien hemm u l-ippakkjar taghhom kien ingenti.

Jirrizulta illi, kif rat hekk, ir-rikorrenti cemplet lill Bernard Manduca, illi kien il-persuna li jiehu hsieb il-post peress illi ma kienx abitabbli, u dana gie fuq il-post u ra il-problema kbira illi kien hemm ta' ingress ta' ilma.

Jirrizulta illi Bernard Manduca, hekk kif ra il-problema illi kien hemm, ha hsieb illi mar lura l-ufficju u mall-ewwel kiteb lill propretarji sabiex jgharrafhom bil-problema.

Jirrizulta, di fatti, illi fit 30 ta' Novembru 2013 fis 1.26pm, huwa baghat email lill Benjamin Kullmann fejn qallu dan li gej:

> *Dear Benjamin*
>
> *I hope this email finds you as well as can be*
>
> *Half an hour ago I was called to the shop underlying the far right of the palazzo to witness water seepage through their ceiling of the back room. I would guess the rate of flow was about 6 litres per*
> *hour, coursing round one-of the iron beams and wetting electrical wiring and a fair amount of stock.*
>
> *The shopkeeper asked me to investigate, which in everybody's interests, I did.*
>
> *Please note that we have had long periods of rain over the last week. The back right of the property had been penetrated at every level, with water dripping at a fast rate through the ceilings at multiple points, including the basement underlying the said shop. The cause appears not to be a blocked water drain but the roof itself. At roof level it became clear that water was puddling in two places which were breached by weeds. One point is over the section bolstered by the iron beam supports. More worrying is that the second area which is around 6 metres closer to the front of the building '*

> *seepinq through an unsupported wooden beam. This could well rot and fail catastrophically this occurs with this kind of ceilings the collapse proceeds down through all subsequent levels.*
>
> *Another point with the same manifestation but less seepage is over the front room.*
>
> *I recommend you urgently to the matter, primarily for safety's sake and secondly to limit any liability. Naturally any repairs you carry out will help slow down any further deterioration of the property itself.*
>
> *If you wish to relay any assurances to the shop keeper about your plan of action, please feel free to do so.*

Jirrizulta, skond ix-xhieda tar-rikorrenti u ta' ommha, Claire Vella moghtija in kontro ezami, illi kien biss xaghrejn wara li s-sidien tal-fond sovrastanti, ossija Benjamin Max Philipp Kullmann u Daniel Klein irrangaw il-problema illi kien hemm fil-propjeta' taghhom u waqaf jidhol l-ilma fil-fond taghhom.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi r-rikorrenti tikkontendi illi l-merkanzija illi kienet spiccat bla valur rizultat tal-perkolazzjoni ta' l-ilma fuqhom kien fil-valur ta' €6,555.31 li, maghdud mal-kont tal-Perit illi hija gabet hemm, ossija €182.90, jaghmel total minnha soffert fis-somma ta' €6,372.41.

Jirrizulta illi l-intimati iddisputaw tali valuri u ghalhekk il-Qorti appuntat Espert Tekniku,Vincent Ciliberti, sabiex jaccedi fuq il-post, jara l-istat tal-oggetti w il-valur taghhom, u jirrapporta lura lill-Qorti.

Jirrizulta illi, fir-rapport tieghu, l-Espert tal-Qorti ghamel is-segwenti rimarki:

> *Illi fil-hin ta l-ispezzioni gew ezaminati w mghaduda l-oggetti kollha kif elenkati fil-lista AMV1, tmien (8) pagni ta' oggetti li allegatment gew dannegjati bl-iskular ta l-ilma.*
>
> *Illi fil-hin ta l-ispezzjoni tad-diversi oggetti gie osservat li fil-parti l-kbira ta l-oggetti, sia l-kaxxi esterni li xi whud mill-affarijiet kienu mizmuma fihom, kif ukoll oggetti ohra minghajr kaxxi rrizulta li kienu daneggjati, sahansitra kien hemm oggetti li rrizulta li kienu ghadhom mxarrbin, fosthom Item 52 deskritti bhala Feather Dusters fil-lista esebita.*
>
> *Illi fost affarijiet ohra ezaminati mill-esponenti, fosthom Item 5 u Item 12, deskritti bhala Halogen*
> *Desk Lamp u Large Halogen Desk Lamp, l-esponenti josserva li konsegwenza ta l-ippenetrar ta I-*
> *ilma, l-oggetti garrbu hsarat fejn deher evidenti mill- ammont ta sadid manifestat fil-connections.*
>
> *Illi hekk ukoll l-esponenti osserva ghar-rigward ta l-oggetti manifatturati mill-metalli, fosthom mwiezen, arloggi, bottle openers, cheese graters,barbeque tool sets etc, dawna immanifestaw b'mod evidenti marki ta' sadid.*

Illi fil-hin ta l-ispezzjoni mizmuma; l-esponenti gibed l-attenzjoni tar-rikorrenti ghal certu oggetti fosthom tazzi tal-hgieg mizmuma f'kontenituri tal-kartun li ghalkemm it-tazzi setghu xxarbu, ma garrbux hsarat, ma dan kollu, r-rikorrenti stqarret ma l-esponenti li l-klijenti illum huma ferm konxji ta x'jixtru u jistennew li l-prodotti li jixtru jkunu prezentati b'mod dicenti u mhux b\\-packaging tal-
kartun imkemmex bit-tixrib ta l-ilma.

Illi jirrizulta wkoll mill- proces-verbal illi fin-negozu kien twettaq stock-take b'xi whud mid-dati mmarkati bhala li dan lis-stock-take twettaq f'Marzu 2008.

Illi l-esponenti wettaq ukoll ezami ta l-oggetti li kkagunaw hsarat ma lis-stock take, fejn irrizulta li
ghalkemm Item 16 - Egg Toppers u Item 7 - Openers ma jidhrux elenkati fl-stock take dawn gew indikati fizikament fil-hin ta l-ispezzjoni.

Konkluzzjoni :

Illi wara li l-esponenti studja l-proces-verbal, wettaq spezzjoni, u kkostata dak kollu rikjest fl-inkarigu, hija l-opinjoni ta l-esponenti li l-ammont mitlub fit-talba rikorrenti taqbel ma l-oggetti indikati daneggjati ndikati lill-esponenti fil-hin ta l-ispezzjoni mizmuma w konfermati mal-lista esebita fil- proces-verbal DOK AMV1

Jirrizulta illi l-istess Espert, ghad-domandi in eskussjoni illi sarulu, kkonferma ir-rapport precedenti tieghu w il-konkluzjonijiet minnu milhuqa.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-intimat qatt ma ressqu ebda tip ta’ prova da’ parte taghhom u strahu biss fuq allegazzjonijiet u kontestazzjonijiet illi saru tramite il-Kuratur taghhom.

Ikkunsidrat

Il-Qorti tosserva illi ma jista jkun hemm ebda dubju illi l-intimat huwa responsabbli ghall-propjeta tieghu u ghalhekk huwa wkoll responsabbli ghal danni illi terzi jistghu jsofru rizultat ta’ ingress ta’ ilma mill-propjeta taghhom, aktar u aktar meta tali ingress huwa rizultat ta’ nuqqas ta’ manutenzjoni tal-fond taghhom stess.

Il-Qorti tosserva wkoll illi d-dokumentazzjoni pprovduta mir-rikorrenti tul il-proceduri odjerni jidhru illi l-merkanzija kollha illi dwarha hija tilmenta t-telfien hija registrata b’mod kif misthoqq u l-Qorti ma ghandha ebda dubju illi kienu mizmuma b’mod sabiex ma jithassrux u gralhom il-hsara illi jidher fid-dokumentazzjoni esebita kif ukoll li rrizulta lill Espert tal-Qorti biss rizultat ta’ l-ilma illi dahal mill-fond ta’ l-intimati.

Ghalhekk, il-Qorti ma tara ebda raguni ghaliex ma ghandhiex tichad l-eccezzjonijet kollha ta’ l-intimat u tilaq t-talbiet kollha attrici.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotta quddiemha,

Wara illi rat ir-rapport tal-Espert minnha imqabbad,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri taz-zewgt partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat,

Tiddikjara lill intimat Kuratur Dr Peter Caruana Galizia bhala kuratur tal-assenti Benjamin Max Philipp Kullmann u Daniel Klein unikament responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti bl-ingress ta' ilma fil-fond taghha 269, Triq San Pawl, il-Belt Valletta,

Tillikwida d-danni hekk sofferti fis-somma ta' sitt elef, tliet mija u tnejn u sebhgin ewro u wiehed u erbghin centezmu (€6372.41) li, flimkien ma l-ispejjez tal-Perit minnha mqabbad ta' mija u tnejn u tmenin ewro u disghin centezmu (€182.90) jaghmlu total ta' sitt elef, hames mija u hamsa u hamsin ewro u wiehed u tletin centezmu (€6555.31)

Tikkundanna lill intimat Kuratur Dr Peter Caruana Galizia bhala kuratur tal-assenti Benjamin Max Philipp Kullmann u Daniel Klein ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' **sitt elef, hames mija u hamsa u hamsin ewro u wiehed u tletin centezmu (€6555.31).**

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni u **Imghax** kalkolabbli fit 30 ta' Novembru 2013 sad-data tal-pagament effettiv ikun a kariku ta' l-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur