Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 129/2016

Mark Fleri u Sarah Fleri

Vs

John Meli, Maryanne Meli u Elaine Meli

11 ta' Dicembru, 2017.

1. Permezz ta' avviz ta' talba, l-atturi talbu lit-Tribunal Ghal Talbiet Zghar sabiex jiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li saret fil-proprjeta' tal-atturi minhabba dhul ta' ilma mil-proprjeta tal-konvenuti, u jikkundannahom ihallsu lill-atturi s-somma ta' disa' mija u ghaxar ewro (€910) rapprezentanti l-ispiza ta' xoghlijiet li saru fis-sena 2016;

2. Il-konvenuti wiegbu:

   "(i) it-talba kif intavolata fil-konfront taghhom hija infondata fil-fatt u fid-dritt, billi huma m'humiex responsabbli ghal xi danni fil-proprjeta' tal-atturi, u dan kif reklamat fl-avviz tat-talba;

   (ii) minghajr pregudizzju, l-intimati kellhom jezegwixxu xogholijiet riparatorji fil-proprjeta' taghhom minhabba l-ingress ta' ilma minghand l-atturi, u ta' dan qed iressqu kontro-talba kontestwalment.

   Bl-ispejjez."

3. Il-konvenuti pproponew rikonvenzjoni fejn talbu lit-Tribunal sabiex jikkundanna lill-atturi jhallsuhom is-somma ta' €500 prezz ta' xogholijiet riparatorji minhabba ingress ta' ilma mill-proprjeta' tal-atturi. Bl-ispejjez.

4. L-atturi wiegbu illi din it-talba hi nfondata fil-fatt u fid-dritt; u li l-atturi m'ghandhom ihallsu xejn billi x-xoghlijiet in kwistjoni saru bi ftehim bejn il-partijiet u ma solvewx il-problema ta' ingress ta' ilma.

5. B'sentenza tal-11 ta' Lulju, 2016 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar iddecieda billi laqa' t-talba tal-atturi u kkundanna lill-konvenuti jhallsuhom is-somma ta' €205 rapprezentanti nofs l-ispiza komplessiva li l-partijiet ippretendew fil-konfront ta' xulxin, bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-azzjoni sad-data tal-hlas u l-ispejjez jinqasmu bejn il-partijiet. It-Tribunal immotiva s-sentenza b'dan il-mod:

"... semgha z-zewg partijiet flimkien mal-periti rispettivi taghhom, huwa tal-fehma illi din hija kwistjoni fejn qed jiskula ilma minn proprjeta ghall-ohra. Jidher illi z-zewg partijiet ghamlu l-almu taghhom sabiex jimminimizzaw danni u hsarat u ghalhekk hadd minnhom ma jista' jinzamm responsabbli. Min-naha tal-atturi sahansitra spiccaw biex ghamlu xoghlijiet estetici sabiex il-problema ma tibqax tidher pero' ma tnehhitx.

It-Tribunal huwa tal-fehma ghalhekk illi l-ebda mill-partijiet ma ghandha tbaghti l-ispejjez wahdedha u ghandhom jinghaqdu l-ispejjez taz-zewg partijiet u jinqasmu b'mod ugwali bejniethom".

6. L-atturi appellaw mis-sentenza.

7. Il-konvenuti wiegbu li s-sentenza ma kinitx esklussivament ibbazata fuq id-dokument li jissemma fl-ewwel aggravju, izda fuq l-assjem tal-provi. Ta' rilevanza hi d-deposizzjoni tal-periti rispettivi nkarigati mill-partijiet. Filwaqt li l-ligi ma teskludix appell fuq punt ta' fatt, hu maghruf li l-apprezzament tal-fatti ta' qorti tal-ewwel grad m'ghandux normalment jigi disturbat minn Qorti tal-Appell. Inoltre, l-appellati wettqu x-xoghlijiet rimedjali u hadu l-prekawzjonijiet necessarji kollha li kien hemm bzonn, taht is-sorveljanza tal-Perit Randolph Bartoli. Il-konvenuti m'ghandhomx jaghmlu tajjeb ghall-hsara li m'hijiex responsabbilta taghhom.

8. Il-qorti qrat l-atti u semghet it-trattazzjoni.

9. L-ilment tal-atturi hu li fil-basement tad-dar taghhom ('Tranquility', Triq Josef Kalleya, Swieqi) dahal l-ilma mill-fond tal-konvenuti (Bayo, Triq Josef Kalleya, Swieqi). Min-naha taghhom il-konvenuti ppropanew rikonvenzjoni minhabba xoghol ta' tiswija li ghamlu fid-dar taghhom.

10. L-ewwel aggravju tal-appellanti hu dwar d-dokument EM1 datat l-1 ta' Lulju, 2016 (fol. 13). Id-dokument jikkonsisti f'dikjarazzjoni ffirmata minn certu Jimmy Gatt, li qatt ma xehed fil-kawza. Fiha jinghad ix-xoghol li sar fil-bitha tal-fond tal-konvenuti (Bayo, Triq Josef Kalleya, Swieqi). Il-qorti tfakkar li t-Tribunal m'huwiex marbut bil-principju tal-ahjar prova, u ghalhekk l-aggravju tal-appellant m'huwiex gustifikat. Inoltre', li sar xoghol ta' *waterproofing* fil-bitha tal-konvenuti hu evidenti mir-ritratti li pprezentaw l-atturi u l-konvenuti. Pero ma jidhirx li dak kollu dikjarat fid-dokument hu korrett. Hekk per ezempju jinghad, *"Jimmy has been in constant communication with Perit Randolph Bartoli, regarding any alterations or suggestions which might have*

arisen in the process of the works". Mid-deposizzjoni tal-perit Bartoli, jirrizulta li ma kellu ebda kuntatt ma' l-imsemmija persuna. Xoghol li ma sarx taht is-supervizjoni tal-perit Bartoli kif jirrizulta mid-deposizzjoni tieghu u wkoll ir-rapport tal-istess xhud datat 20 ta' Lulju, 2015 (fol. 54).

11. Mis-sentenza hu evidenti li t-Tribunal ikkonkluda li hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-atturi ghal ghand tal-konvenuti, u wkoll mill-fond tal-konvenuti ghal ghand tal-atturi. Konkluzjoni li t-Tribunal ma spjegax kif wasal ghaliha. Dan m'huwiex il-mod kif kawza tigi deciza skont l-ekwita'.

12. Mill-provi rrizulta li:

i. Il-kontendenti huma girien.

ii. Bejn il-hajt tal-appogg taz-zewgt idjar hemm zewg btiehi u tahthom *basements*.

iii. Is-saqaf tal-*basement* tal-atturi qieghed cirka 20 centimetri iktar oghli mis-saqaf tal-*basement* tal-konvenuti (ara rapport tal-perit Paul Buhagiar).

iv. M'hemmx indikazzjoni ta' perkolazzjoni ta' ilma mis-saqaf tal-*basement* tal-attrici (ara deposizzjoni tal-perit Buhagiar a fol. 32). Din fiha nnifisha hi prova li mis-saqaf tal-*basement* tal-fond tal-atturi m'huwiex jidhol l-ilma.

v. Jirrizulta li s-saqaf tal-*basement* tad-dar tal-konvenuti kien qieghed jixxarrab (ara ritratti a fol. 50 u 51).

vi. Il-konvenuti ghamlu xoghlijiet fil-bitha taghhom li swihom €500. Dan wara li l-perit inkarigat minnhom ghamel rapport datat 24 ta' Marzu, 2015 u rrakomanda li fil-fond tal-konvenuti (klijenti tieghu):

"My recommendations in waterproofing the area in question are as follows:

- *The skirting abutting the ground floor party wall shall be removed and the tiles adjacent to the party wall cut with a chaser to form a horizontal channel running along the length of the party wall.*
- *The channel is cleaned and a waterproofing sealant, applied to manufacturer's specifications, is used along the joint between the slab and party wall.*
- *The rain water drainage connection shall be made waterproofing using same sealant"*.

Ghall-qorti dawn ic-cirkostanzi huma ndikazzjoni li l-perit stess li nkarigaw il-konvenuti kien ikkonkluda li l-perkolazzjoni tal-ilma kienet mill-fond tal-istess konvenuti.

vii. Il-perit Buhagiar xehed li, *"…. wara li sar ix-xoghol kienu cempluli l-klijenti tieghi … u qaluli li minkejja li sar ix-xoghol kien rega dahal l-ilma. Jien mort fuq il-post u nikkonferma li rega dahal l-ilma"*. Mill-provi rrizulta' li dak ix-xoghol sar minghajr l-involviment dirett tal-periti Buhagiar u Bartoli[1]. *Prima facie* l-fatt li l-ilma rega' dahal hu *"… sinjal li d-difett ma giex ikkoregut"*, kif osserva l-perit Buhagiar. Dan iktar u iktar meta x-xoghol li sar ma sarx taht is-supervizjoni ta' perit u wkoll hu evidenti li z-zewg periti kienu mill-bidu kkonkludew li l-perkolazzjoni tal-ilma kien mill-fond tal-konvenuti.

13. Mehud in konsiderazzjoni dak li nghad hawn fuq il-qorti hi tal-fehma li t-Tribunal kellu jasal ghad-decizjoni li t-talba tal-atturi hi gustifikata filwaqt li r-rikonvenzjoni ma gietx ippruvata, iktar u iktar meta tqies li ma giex identifikat perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-attur jew minn xi sors iehor. Ekwita' skont il-ligi jfisser ukoll li trid li ssir il-gustizzja. It-Tribunal ma setax jaqbad jaghlaq ghajnejh ghall-provi u jikkonkludi li l-perkolazzjoni ta' ilma kienet miz-zewg proprjetajiet, meta m'hemmx prova ta' dan.

14. Irrizulta li l-ispejjez li l-atturi qeghdin jippretendu jirrelataw ghal spejjez li ghamlu biex poggew *gypsum boards*. Il-problema tal-perkolazzjoni ta' ilma ma gietx rizolta, u ghalhekk l-atturi sabu rimedju sabiex ma jibqax jidher id-difett fil-hajt.

Ghal dawn il-motivi:

1. **Tichad l-ewwel aggravju tal-appellanti.**

2. **Tilqa' t-tieni aggravju u thassar is-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tal-11 ta' Lulju, 2016 u minflok:**

   i. **Tilqa' t-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti jhallsuhom is-somma ta' disa' mija u ghaxar ewro (€910) bl-imghax mid-data tan-notifika tal-konvenuti.**
   ii. **Tichad ir-rikonvenzjoni.**
   iii. **Spejjez tal-ewwel istanza a karigu tal-konvenuti. Spejjez tal-appell jinqasmu in kwantu ghal kwart a karigu tal-atturi u tlett kwarti a karigu tal-konvenuti.**

Anthony Ellul.

---

[1] Fir-rapport datata 20 ta' Lulju, 2015 (fol. 64), il-perit Bartoli ddikjara li wara r-rapport tal-24 ta' Marzu, 2015 *"**I have been informed**, by the owner of the above-mentioned residence, that waterproofing works are now complete. **I have also been informed** that the only variation, from my recommendations report, was the use of membrane instead of waterproofing sealant …….".*