FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr Phyllis Aquilina LL.M. (Lond.), LL.D.

Seduta ta` nhar l-Erbgħa 6 ta` Diċembru, 2017.

Talba Nru: 171/2017PA

Nico Leonhardt

vs

Freddie Castaldo u b'digriet mogħti mit-Tribunal nhar it-Tlieta 16 ta` Mejju 2017 kunjom il-konvenut minflok 'Castaldo' irid jinqara 'Castaldi', b'emenda fl-atti odjerni kull fejn jirrikorri

It-Tribunal,

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fit-3 ta` April 2017 li permezz tiegħu l-attur ippremetta li kien kera garaxx mingħand il-konvenut sabiex ikun jista` jaħżen oġġetti u affarijiet personali tiegħu; li fil-11 ta` Mejju 2015, mar fil-garaxx sabiex jiehu xi affarijiet u skopra li l-garaxx kien kollu drenaġġ li ħafna minnu kien laħaq nixef; li dan id-drenaġġ far minn ġewwa vaska li rriżulta li kienet ikkomunikata mad-drenaġġ b'mod illegali; li konsegwenza tad-drenaġġ diversi oġġetti tal-attur sofrew ħsarat; li l-attur talab lill-konvenut jirrimedja s-sitwazzjoni, u l-konvenut l-ewwel aċċetta iżda wara xi żmien reġa'

lura minn kelmtu u għamilha ċara li huwa mhux responsabbli għall-akkadut; li l-attur kellu saħansitra jqabbad terzi biex jiżblokkaw id-drenaġġ; li l-garaxx imtela umdita` u nsetti u l-attur kien kostrett ifittex garaxx ieħor; li l-konvenut xorta waħda talab li jitħallas il-kera minn Mejju sal-ġurnata li l-attur telaq mill-garaxx.

Illi l-ammont tat-talba indikat fl-Avviż tat-Talba huwa ta` elfejn, tlett mija u disa' Ewro, tmienja u għoxrin ċenteżmu (€2,309.28ċ) riferibbli għal fond fi Triq is-Sliem Marsascala.

Illi fir-Risposta tiegħu, il-konvenut eċċepixxa li (i) l-azzjoni attriċi hija intempestiva billi l-attur qatt qabel ma kien interpella lill-eċċepjent in konnessjoni mal-każ; (ii) huwa ma jaħti xejn u ma kkawża ebda danni lill-attur; (iii) fi kwalunkwe każ, l-attur għandu jipprova d-danni minnu sofferti u r-rabta tal-istess mal-konvenut.

Sema' x-xiehda tal-partijiet, u tax-xhieda mressqa minnhom.

Ra d-dokumenti ppreżentati quddiemu mill-partijiet.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tagħhom.

Ikkunsidra li:

Fl-affidavit tiegħu, maħluf u ppreżentat fil-lingwa Ingliża[1], l-attur **Nico Leonhardt** xehed li f'Diċembru 2012 kien mar jara l-garaxx tal-konvenut, mas-sieħba tiegħu Caroline Borg, bl-intiża li jikrih għall-ħażna ta` oġġetti tiegħu. Qal li dan il-garaxx ma kienx fih provvista tal-ilma u lanqas tad-dawl, u li kien fih WC li l-konvenut qallhom li ma kienx imqabbad mas-sistema, u lanqas jiffunzjona. Skond l-attur, lanqas fis-sink ma kien hemm provvista tal-ilma.

[1] Dok. 'NZ', fol.10-13

L-attur qal li dan il-garaxx krieh mingħand il-konvenut bil-ftehim eżibit minnu datat 26 ta` Diċembru 2012, għal żmien tlett snin minn dakinhar, bil-kera ta` €8 kuljum, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u wara li jagħlaq iż-żmien tal-kiri seta` jkompli jikrih bil-kera ta` €9 kuljum. L-ispiża biex il-garaxx ikollu l-provvista tad-dawl kellha tinqasam nofs bin-nofs bejn il-partijiet, u l-attur kellu jħallas il-prezz tal-konsum. Il-konvenut iddikjara li ma kienx hemm umdita` fil-garaxx, u ta d-dritt lill-attur li jittermina l-kirja meta jrid mingħajr dritt ta` rifużjonijiet tal-kera mħallsa żejda.[2]

L-attur xehed ukoll li fil-11 ta` Mejju 2015, wara nofsinhar, hu u s-sieħba tiegħu marru fil-garaxx, u x'ħin daħlu xammew riħa qawwija li ma ħalliethomx jieħdu nifs, filwaqt li sabu l-garaxx mgħerreq fid-drenaġġ, u ħafna mill-affarijiet tiegħu mherrija fih. Skoprew li d-drenaġġ kien tela' mid-WC u skula għall-parti ta` wara tal-garaxx. Ma kienx hemm għeluq permanenti bejn il-kamra tad-WC u l-bqija tal-garaxx u allura d-drenaġġ mexa. Is-sieħba tiegħu ċemplet lill-konvenut li wasal fil-garaxx nofs siegħa wara. L-attur qal li rrinfaċċjah bid-dikjarazzjoni li kien għamlilhom li d-WC ma kienx komunikat u talbu spjegazzjoni kif sbroffa d-drenaġġ mid-WC jekk ma kienx komunikat. Għal dan, il-konvenut wieġbu li hu qatt ma kien qallu li ma kienx komunikat, imma li kien magħluq, u ċaħad li kellu xi responsabbilta` jew li kellu jiehu ħsieb isewwi hu.

L-attur qal li hu u s-sieħba tiegħu fittxew lil min jagħmel ix-xogħol, u nkarigaw lil Aldo's Drainage Works. Dan qalilhom li kien hemm sadd fil-katusa l-prinċipali, u imblokka l-fetħa tad-WC. Mar jirranġa l-għada billi kellu bżonn l-għodda, filwaqt li hu neħħa l-għamara u l-oġġetti l-oħra li kellu fil-garaxx u li ntmessew bid-drenaġġ. Dakinhar, huwa beda jnaddaf il-garaxx, pero` t-tindif kien diffiċli minħabba li l-wiċċ tal-garaxx ma kienx lixx.

L-attur jgħid li ġara li ġara għaliex il-garaxx ma nbeniex skond is-sengħa, u ma kellux fejn imur id-drenaġġ f'każ ta` żbroff. Qal li hu u s-sieħba tiegħu tkellmu kemm-il darba ma' sid il-kera biex isib soluzzjoni, imma hu ssuġġerielhom li jħalluh jinxef jew inaddfu bi xkupilja.

[2] Fol.14

Skond l-attur, il-konvenut kien wiegħdu li ser jirranġa, pero` l-ewwel riedu jħallas skadenza oħra tal-kera għax-xhur bejn Lulju u Settembru 2015. L-attur kontra qalbu aċċetta, u minħabba f'hekk ir-riċevuta relattiva tindika li l-kera tħallas mingħajr preġudizzju.[3] Skond l-attur, kif ħa l-flus, il-konvenut qallhom biex jitilqu mill-garaxx f'Settembru 2015, għaliex ma riedx inkwilini li jaqilgħulu l-problemi, u insista li ma kellux x'jaqsam ma' li ġara, u li ma kien ser iħallas xejn.

L-attur qal li kienu anke kellmu lill-awtoritajiet tas-saħħa dwar din il-problema, li qalulhom li d-WC kien imwaħħal kontra l-liġi billi ma kienx hemm provvista tal-ilma.

Skond l-attur, fuq ordni tal-konvenut, huwa taħ iċ-ċwievet lura fit-30 ta` Settembru, u l-konvenut iffirmalhom karta biex jitilqu.[4]

L-attur ippreżenta diversi ritratti li juru injam mal-art b'sinjali ta` tixrib, kif ukoll drenaġġ jiġri, u fl-aħħar id-WC imblukkat bil-ġebla u mad-dawra tiegħu miksi bid-drenaġġ.[5]

L-attur elenka d-danni reklamati minnu, u ċioe` €614 spejjeż tal-mastrudaxxa[6], €479.08ċ spejjeż ta` restawr[7]; €1,036 rifużjoni ta` kera mill-11 ta` Mejju 2015 sal-aħħar ta` Settembru 2015 u €80 spejjeż ta` ftuħ tad-drenaġġ, u ppreżenta l-istimi u r-riċevuti relattivi[8].

Is-sieħba tal-attur **Caroline Borg** ikkonfermat dak kollu li xehed l-istess attur[9].

L-attur ressaq b'xhieda tiegħu lil **Pierre Bugeja**, restawratur, u **Aldo Seguna** u ibnu **Ryan Seguna**, li jaħdmu fuq sistemi tad-drenaġġ.

---

[3] Fol. 17
[4] Fol. 18
[5] Fol. 19-29
[6] Fol. 45-46
[7] Fol. 32
[8] Fol. 30-33

Pierre Bugeja[10] ddikjara li huwa għandu kumpanija Prevarti Limited, u li kien intalab mill-attur biex jagħti stima ta` tiswijiet fuq għamara li ra għandu f'Tal-Virtu', ir-Rabat, Malta.

In kontro-eżami, Bugeja xehed li t-tiswija li ntalab jagħti stima tagħha kienet ta` kwadri antiki bil-pitturi fihom. Qal li l-ħsara kienet *flaking,* li tista` tkun kaġunata bl-ilma jew bix-xemx. Il-kwadri qal li kienu tal-ġibs u rahom imtajrin fuq ir-ritratti.[11] Huwa qal li l-istima[12] li ta hija għal xogħol fuq il-kwadri biss, pero` ma ftakarx kienx hemm ħsara fuq il-pitturi, jew intalabx jara kienx hemm ħsara fihom.

Ryan Seguna ddikjara li wettaq xogħol fuq struzzjoni tal-attur biex neħħa s-sadd fid-drenaġġ minn ġol-garaxx in kwistjoni. Qal li ħallsu l-attur ta` dan ix-xogħol, u għaraf ir-riċevuta rilaxxjata minnu[13]. In kontro-eżami, Seguna qal li d-drenaġġ kien stadd bit-*toilet paper* u l-*wipes* li ntefgħu mis-sulari ta` fuq il-garaxx, u b'riżultat tagħhom far id-drenaġġ mid-WC fil-garaxx billi kien hemm *backflow*.

Il-konvenut **Freddie Castaldi**[14] xehed li kien kera garaxx fi Triq is-Sliem, Wied il-Għajn, lill-attur, u li wara xi sentejn u nofs, kien inqala' dan l-inċident tal-iżbroff tad-drenaġġ. Qal li fis-sentejn u nofs ta` qabel, l-attur u s-sieħba tiegħu qatt ma qajmu kwistjonijiet fuq il-garaxx jew it-tgawdija tiegħu. Dan il-garaxx jinsab sovrappost għal żewġ appartamenti, li huma okkupati minn terzi għal skop residenzjali. Il-garaxx twil sebgħin pied, u f'nofsu hemm bitħa u kamrin tal-banju, bid-WC komunikat kif suppost. Il-kamrin huwa segregat mill-bqija tal-garaxx bl-*aluminium*. Fil-garaxx ma kienx hemm provvista tal-ilma, pero` kien hemm tlett tankijiet kbar, intiżi li jimtlew bil-*bowser*, u komunikati mad-WC. Qal li d-WC kien jiffunzjona normali, bil-*flushing* tiegħu kien komunikat mat-tankijiet tal-ilma b'pajpijiet normali, filwaqt li d-WC kien komunikat mas-sistema tad-drenaġġ, komuni bejn il-garaxx u l-appartamenti ta` fuqu.

---

9 Ara affidavit ta` Caroline Borg, fol. 34
10 Ara xiehda, 4.7.2017, fol. 39-41
11 Fol. 24
12 Fol. 32
13 Fol. 33
14 Ara xiehda, 22.11.2017, fol. 57-60

Qal li, dakinhar tal-inċident, kienet ċemplitlu s-sieħba tal-attur u lmentat miegħu li kien nieżel l-ilma minn xi mkien. Qal li, meta mar fil-garaxx, induna li kien ilu nieżel, u li kien hemm sadd fis-sistema tad-drenaġġ għaliex ra sbroff tad-drenaġġ mid-WC. Qal li kien hu li għamel ġebla fid-WC biex ma joħrogx aktar drenaġġ minnu. Qal li lill-attur kien issuġġerielu li jkellem lill-okkupanti tal-appartamenti ta` fuq il-garaxx, u li hu mar jumejn wara u s-sieħba tal-attur qaltlu li kienu rrangaw kollox għax kienu sabu *nappy* ta` tarbija ssodd is-sistema.

Il-konvenut kompla jgħid li l-attur waqqaf il-kirja ftit żmien wara dan l-inċident, minkejja li kien fadlilhom aktar żmien sal-iskadenza tal-kirja, filwaqt li lilu qatt ma kitbulu, u lanqas kellmuh jew talbuh jagħmlilhom tajjeb minħabba f'dan l-żbroff tad-drenaġġ.

Dwar ir-riċevuti tal-ħlas tal-kera, il-konvenut qal li dawn kienet tiktibhom is-sieħba tal-attur, u hu b'fiduċja kien jiffirma mingħajr ma jaqra. B'hekk ġiet li ma kienx jaf li ffirma li l-aħħar kera kien qed jirċeviha mingħajr preġudizzju, għaliex skond hu Caroline Borg ma qaltlux x'kienet kitbet. Il-konvenut lanqas ma ftakar li ffirma l-aħħar dikjarazzjoni biex l-attur jivvaka mill-garaxx.

In kontroeżami, il-konvenut spjega li għandu t-tlett tankijiet tal-ilma fuq wara tal-garaxx bi provvista tal-ilma u b'komunikazzjoni għall-garaxx. Ir-responsabbilta` li dawn jimtlew bl-ilma hija tal-inkwilin tal-garaxx, li jista` jagħżel li ma jimliehomx.

Iben il-konvenut **Simon Castaldi**[15] xehed li d-WC tal-garaxx kien jiffunzjona u huwa mqabbad mal-medda tad-drenaġġ li hija komuni bejnu u l-appartamenti ta` fuqu, u li tinżel mill-bitħa interna u tgħaddi minn taħt l-art tal-garaxx biex tibqa' ħierġa għat-triq fejn taqbad mas-sistema pubblika tad-drenaġġ.

Ikkunsidra wkoll li:

[15] Ara xiehda, 22.11-2017, fol. 63

Din hija kawża li l-attur għamel diversi xhur wara li temm qabel iż-żmien il-kirja tal-garaxx fi Triq is-Sliem, Wied il-Għajn, mingħand il-konvenut, għal ħsarat u danni li jgħid li sofra fil-kors tal-kirja, u b'mod partikolari fil-11 ta` Mejju 2015 meta żbroffa d-drenaġġ f'dan il-garaxx.

Jirriżulta li l-attur ħallas il-kera shiħa dovuta għaż-żmien kollu li fih okkupa dan il-garaxx b'kiri, kollox skond il-ftehim li kellu bil-kitba mal-konvenut, u rritornalu ċ-ċwievet sebgħa u tmenin (87) jum, kważi tlett xhur, qabel ma skadiet il-kirja. Wara li seħħ dan l-iżbroff, ħallas il-kera dovut għall-iskadenza li kienet tkopri x-xhur ta` Lulju, Awissu u Settembru 2015.

Il-partijiet taw verżjonijiet kontrastanti għall-aħħar dwar x'għadda bejniethom dwar dan l-inċident, u wkoll dwar x'kien hemm fil-garaxx. L-attur jgħid li ma kienx hemm provvista tal-ilma, li d-WC ma kienx komunikat jew funzjonanti, u li d-drenaġġ skula għal ġol-garaxx għaliex il-garaxx ma kienx mibni skond il-liġi. Il-konvenut jgħid li l-garaxx kien monit bil-provvista tal-ilma minn tankijiet tal-ħażna li kien hemm fil-garaxx stess, li dawn kienu komunikati mal-attrezzaturi fil-kamrin tad-WC, li d-WC kien komunikat mad-drenaġġ, li kien hemm komuni bejn il-garaxxijiet u l-appartamenti ta` fuqu, u li għal dan l-inċident ma jaħti bl-ebda mod għaliex is-sadd, u l-iżbroff, ma ġrawx bi ħtijiet tiegħu.

Wara li qies dawn iż-żewġ verżjonijiet kuntrastanti dwar il-kwistjoni tar-responsabbilita` delittwali, it-Tribunal jasal għall-konklużjoni li, fuq bilanċ ta` probabiltajiet, il-verżjoni mogħtija mill-konvenut għandha aktar mis-sewwa minn dik mogħtija mill-attur, filwaqt li l-attur ma rnexxielux jipprova l-estremi meħtieġa biex tirrikorri r-responsabbilta` ċivili tal-konvenut għall-akkadut. Dan qed jingħad għaliex (i) l-attur ma ppruvax li ressaq xi pretensjoni dwar l-akkadut mal-konvenut fiż-żmien li ġara l-inċident, u lanqas wara sakemm dam jikri l-garaxx mingħandu, u addirittura lanqas wara li vvaka minnu qabel preżenta din il-kawża; (ii) jidher ċar li l-kitbiet li ffirma l-konvenut favur l-attur ma sarux mill-konvenut, u lanqas ġew spjegati lilu, filwaqt li l-kontenut tagħhom seta` sar apposta, b'intenzjoni noċiva għall-istess konvenut mill-attur

u/jew is-sieħba tiegħu; (iii) mir-ritratti eżibiti, jidher li fil-garaxx kien hemm provvista tal-ilma jekk jimtlew it-tankijiet tal-ħażna, pero` l-attur ma semmiex li kien jimliehom jew li kellu xi diffikulta` biex jagħmel dan, u kkomunikaħa lill-konvenut fil-kors tal-kirja; (iv) l-attur ma ressaq ebda prova dwar verifiki li jgħid li għamel mal-awtoritajiet sanitarji dwar il-mod kif kien erett il-garaxx, u lanqas ġab provi dwar in-nuqqasijiet fih li setgħu kkaġunawlu d-dannu reklamat minnu bl-iżbroff tad-drenaġġ.

Ma' dan kollu, irid jingħad ukoll li t-terz kuntrattur tad-drenaġġ li kien inkarigat mill-attur biex isewwi l-ħsara fis-sistema wara l-iżbroff identifika l-kaġun tal-akkadut, mingħajr tlaqliq, bħala sadd dovut għal materjali mitfugħa fis-sistema komuni li l-garaxx kellu mal-appartamenti ta` fuqu, mill-okkupanti tal-istess appartamenti.

Skond il-liġi tagħna, ir-responsabbilta` ċivili f'każ ta` delitt jew kważi-delitt hija regolata bl-**art. 1031** u **1032(2)** tal-Kodiċi Ċivili:

> **1031. …** kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu.
>
> **1032.** (1) Jitqies fi ħtija kull min bl-egħmil tiegħu ma jużax il-prudenza, id-diliġenza, u l-ħsieb ta` missier tajjeb tal-familja.
> (2) Ħadd ma jwieġeb, fin-nuqqas ta` disposizzjoni espressa tal-liġi, għall-ħsara li tiġri minħabba nuqqas ta` prudenza, ta` diliġenza jew ta` ħsieb fi grad akbar.

Fil-proċediment ċivili, l-obbligu tal-prova ta` fatt imiss dejjem lil min jallegaħ (**art. 562**, Kap. 12), filwaqt li l-attur huwa mistenni jressaq l-aħjar prova li jista` jġib (**art. 559**, Kap. 12), sabiex jikkonvinċi lit-Tribunal, fuq bilanċ ta` probabilta`, dwar il-veraċita` tal-fatti kif allegati minnu.

Il-prinċipji ġenerali tar-responsabbilta` ċivili għad-delitt u l-kważi-delitt fil-liġi tagħna jinsabu spjegati b'mod mill-aktar ċar, u sallum istruttiv, fis-sentenza **George Thomas Davison vs Joseph Azzopardi nomine** (Appell Kummerċjali, 2.3.1962, XLVI.i.477). Meta analiżżat id-disposizzjonijiet fuq ċitati dwar ir-responsabbilta` ċivili għad-delitt, dik il-Qorti fissret li, biex tirrikorri din ir-responsabbilta`, l-attur irid jipprova *'tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuż illeċitu, (2) l-imputabbilita` tal-istess fatt għal*

min ikun għamlu u (3) id-dannu kaġunat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi għandhom bilfors jikkonkorru f'delitt ċivili, jew fi kważi-delitt, li jobbligaw l-awtur tagħhom għar-riżarċiment tad-dannu kaġunat mhux biss lill-vittma tal-att illeċitu, imma anki lil kull min indirettament jirriżenti d-dannu … hu fatt illeċitu dak kollu li wieħed ma għandux id-dritt li jagħmel u meta nġustament jilledi d-dritt ta` ħaddieħor … Fid-delitt din il-volonta` libera tasal għall-akbar gravita`, jiġifieri l-intenżjoni li ssir il-ħsara; filwaqt li fil-kważi-delitt tibbasta s-sempliċi kolpa. Inveru hu dan l-element morali, jiġifieri d-dolo fid-delitt u l-kolpa fil-kważi-delitt, li jikkostitwixxi d-differenza bejn il-wieħed u l-ieħor; iżda naturalment mhux biżżejjed li tiġi konstatata l-ħtija, imma hu meħtiġ ukoll li jiġi stabbilit li dik il-ħtija kkaġunat dannu attwali u valutabbli u pruvat b'mod ċert.'

F'dan il-każ, u għar-raġunijiet fuq imsemmija, it-Tribunal jidhirlu li l-attur ma rnexxielux jipprova dawn it-tlett estremi fil-konfront tal-konvenut dwar l-iżbroff tad-drenaġġ mertu ta` din l-azzjoni.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, dan it-Tribunal jaqta` u jiddeċiedi din il-kawża billi jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, u filwaqt li jiċħad l-ewwel eċċezzjoni u jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, jiċħad it-talba tal-attur.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-attur.

Avukat Phyllis Aquilina LL.M. (Lond.), LL.D.
Ġudikatur