FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

Seduta ta' nhar l-Erbgha 2 ta' Mejju, 2018.

Talba Nru: 484/2017PA

Rita Farrugia

vs

Donald Taylor

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba pprezentat fit-18 ta' Ottubru 2017 li permezz tieghu l-attrici talbet hlas fis-somma ta' mitejn u tnejn u hamsin Ewro u hamsin centezmu (€252.50c) ghal tiswijiet u xoghlijiet li kellhom isiru fuq ir-residenza tar-rikorrenti Rita Farrugia minhabba danni kagunati minn *'leaky/defective horizontal common drain pipe'* tar-residenza tal-konvenut Donald Taylor, li jirraprezenta sehem il-konvenut kif ser jigi ppruvat.

Ra r-Risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa (i) preliminarjament li mhuwiex il-legittimu kuntradittur ghat-talbiet attrici; (ii) minghajr pregudizzju, huwa mhux responsabbli ghad-danni reklamati mill-attrici, u fi kwalunkwe kaz mhux il-persuna responsabbli ghall-hlas tal-istess; (iii) minghajr pregudizzju, l-attrici trid tipprova l-fondatezza tat-talbiet taghha; (iv) minghajr pregudizzju wkoll, l-ammont mitlub, anke

mharsa l-principji tal-ekwita' u l-gustizzja, mhux dovut; (v) mill-bqija, it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

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

Ra d-dokumenti ezibiti.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li l-attrici qed taghmel kontra l-konvenut ghar-rifuzjoni ta' spejjez li nkorriet biex sewwiet hsara fil-proprjeta' fejn toqghod 17, Triq Cuschieri, Gzira, minhabba f'ingress ta' drenagg.

L-attrici **Rita Farrugia**[1] xehdet li l-post taghha qieghed livell mat-triq, filwaqt li fuqha ghandu propjeta` l-konvenut. Bejniethom hemm proprjeta' ta' certu McKay, immedjatament fuq il-proprjeta' tal-attrici u ezatt taht il-proprjeta' ta' konvenut.

Skond l-attrici, f'xi zmien beda jqattar drenagg fil-kamra tas-sodda taghha. Hi marret tirrapporta l-akkadut fl-ufficju tas-Sanita', u mar spettur jispezzjona u kkonferma li l-likwidu kien drenagg. Qalet li, meta gara hekk, kellmet lil McKay u lill-konvenut biex jaraw minn fejn kien gej id-drenagg. Qalet li s-saqaf tal-proprjeta' taghha huwa tax-xorok, u ghandha gibs u travi. Gabet lil min sewwielha u tat il-kont kemm lil McKay u anke lil Taylor. McKay hallas pero' Taylor irrifjuta, ghax qal li ma kien jahti xejn, u li McKay kellu kamra minghajr permess u allura hu biss kellu x'jaqsam.

L-attrici kompliet tispjega li, f'okkazjoni ohra, kien gara l-istess u hallasha Taylor wahdu, ghaliex il-konvenut kien ghadu ma joqghodx fil-proprjeta' fejn joqghod illum. Hija tghid li tippretendi li t-tnejn li huma ghandhom jaghmlu tajjeb ghaliex id-drenagg

[1] Ara xiehda, 6.3.2018, fol. 21 sa 23

dahal ghandha minn sistema li ghandhom komuni bejniethom u li l-komunikazzjonijiet taghha jghaddu mis-saqaf taghha. Il-proprjeta' okkupata minnha ghandha sistema tad-drenagg separata.

In kontroezami[2], l-attrici ddikjarat li kienet tat cans li l-konvenut igib perit tieghu halli jivverifika x-xoghlijiet li kienet qed twettaq, pero' dan baqa' qatt ma ghamlu u hi kompliet bix-xoghol. Meta mbaghad tatu l-kont, il-konvenut qallha li kien ser ikellem avukat, pero' qatt ma taha risposta u qatt ma hallas. Il-hsara in kwistjoni grat bejn Awissu u Settembru 2017. Il-hsara precedenti grat xi ghaxar snin qabel. F'dik l-okkazjoni l-ohra, il-hsara grat mill-kamra tal-banju ta' McKay, u l-hsara li taghha qed tfittex kumpens b'din il-kawza grat fl-istess lok, u hi tal-istess tip.

L-attrici resspet b'xhud taghha lil binha **David Farrugia**[3]. Huwa spjega li fil-bidu tax-xitwa ta' qabel xehed, kien mar ghand ommu u sab l-ilma niezel bil-bramel mis-saqaf tal-kamra tas-sodda waqt li kienet niezla x-xita. Qal ukoll li l-proprjeta' ta' ommu hija in parti sottoposta ghall-proprjeta' ta' McKay. Meta marru l-ufficjali tas-sanita' pubblika, sabu li l-likwidu li nizel mis-saqaf kien drenagg. Irrizulta wkoll li l-katusa tal-ilma tax-xita hija mqabbda mad-drenagg, li ghaddej mis-saqaf tal-proprjeta' ta' ommu. Mill-bitha ta' ommu jista' jara li l-katusi tal-fond tal-konvenut nezlin u mqabbdin mal-katusi tal-fond ta' McKay, u mbaghad jibqghu ghaddejjin mis-saqaf ta' ommu ghal mas-sistema pubblika. Qal ukoll li, fl-okkazjoni precedenti meta dahal l-ilma fil-fond ta' ommu, ma kinetx saret daqstant hsara. Ix-xhud qal li jaf li McKay sewwa s-sistema tad-drenagg wara l-akkadut, bi spiza ta' €595.90 skond fattura u ricevuta ezibiti mix-xhud.[4]

In kontroezami, ix-xhud qal li l-ufficjali tas-sanita' kienu gharrfuhom li l-medda li kien fiha l-hsara, u li minhabba fiha dahal l-ilma fid-dar ta' ommu, kienet medda komuni bejn il-proprjeta' ta' McKay u l-proprjeta' tal-konvenut. Qal ukoll li ommu harget nofs l-ispiza biex issewwiet is-sistema tad-drenagg, ghaliex ma harighomx il-konvenut, u dak il-hlas issa qed titlob rimbors tieghu b'din il-kawza.

---

[2] Ibid.
[3] Ara xiehda, 6.3.2018, fol. 24 sa 26
[4] Doki. F u G, fol. 27 u 28

L-attrici pprezentat affidavit ta' Anthony McKay[5], datat 19 ta' Frar 2018, li fih iddikjara li jghix fil-fond 410, Rue D'Argens, Gzira, li jigi in parti fuq proprjeta' tal-attrici, u taht proprjeta' tal-konvenut. Qal li mill-proprjeta' tieghu tghaddi medda tad-drenagg komuni bejnu u l-konvenut, li mbaghad tghaddi mis-saqaf tal-post tal-attrici. Huwa qal ukoll li, meta fil-passat din il-medda gralha l-hsara, sewwewha hu u l-konvenut bi spiza komuni.

L-attrici pprezentat ukoll avviz moghti mill-ufficjali tas-sahha pubblika lil McKay biex jirranga l-medda orizzontali komuni[6], flimkien ma' ricevuta bl-idejn ta' spiza ta' bdil ta' katusi u ftuh tad-drenagg[7], u korrispondenza legali.[8]

Min-naha tieghu, il-konvenut **Donald Taylor**[9] xehed li huwa jghix fil-fond 408, Rue D'Argens, Gzira, fuq il-proprjeta' ta' certu Anthony McKay, li da parti taghha tigi fuq il-proprjeta' tal-attrici Rita Farrugia. Il-proprjetajet tieghu u ta' McKay ghandhom l-entratura taghhom f'Rue D'Argens, filwaqt li l-entratura ghall-proprjeta' tal-attrici tinsab fi triq ohra (Triq Cuschieri).[10] Il-kamra fejn dahal l-ilma tigi l-bitha ta' McKay[11], li minnha nezlin il-katusi tas-sistema komuni tad-drenagg li ghandhom bejniethom il-konvenut u dan McKay. Il-konvenut ma kienx f'qaghda jghid x'ghamel hazin dan McKay biex ihallas wahdu ghal din il-hsara, pero' insista li minghandu ma kienx hemm hrug ta' ilma. Ilmenta wkoll li ma rax ricevuti fiskali tal-ispejjez, jew fatturi minghand min ghamel ix-xoghlijiet.

In kontroezami, il-konvenut ikkonferma li l-katusa tieghu tad-drenagg tinzel gol-bitha ta' McKay fejn tinghaqad mal-katusa tad-drenagg ta' dan l-istess McKay, u mbaghad tghaddi mis-saqaf tal-attrici u tohrog fuq il-bankina. Ikkonferma wkoll li hu ra l-hsara fis-saqaf tal-kamra tal-attrici li tigi taht il-bitha ta' McKay.

---

[5] Dok. E, fol. 18
[6] Fol. 14
[7] Fol. 15
[8] Fol. 16 sa 17
[9] Ara xiehda, 17.4.2018
[10] Ara ritratt DT1

Ikkunsidra wkoll li:

Din hija kawza li l-attrici qed taghmel biex tigi rimborsata mill-konvenut tal-ispiza li hallset hi ghal hsara fil-proprjeta' taghha kagunata minn zbroff ta' drenagg, li rrizulta fi dhul ta' ilma mhallat bid-drenagg fl-ambjent taghha.

M'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li l-ambjent fejn dahal l-ilma, u saret il-hsara, jifforma parti mill-proprjeta' tal-attrici, u jigi sottopost ghall-bitha ta' certu Anthony McKay li minnha nezlin il-katusi tas-sistema komuni tad-drenagg li ghandhom bejniethom il-fondi ta' dan McKay u tal-konvenut. McKay diga' hallas il-parti tieghu (ossia nofs) mill-ispiza tat-tiswijiet li saret mehtiega wara li grat il-hsara mertu ta' din il-kawza.

Il-konvenut jipretendi li huwa m'ghandu jaghmel tajjeb, ghax ma jahti, ghall-ebda hsara, billi mill-fond tieghu ma zbroffa ebda drenagg.

Skond il-ligi taghna, ir-responsabbilta' civili f'kaz ta' delitt jew kwazi-delitt hija regolata bl-**art. 1031** u **1032(2)** tal-Kodici Civili:

> **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-famiija.
> (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-procediment civili, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah (**art. 562**, Kap. 12), filwaqt li l-attur huwa mistenni jressaq l-ahjar prova li jista' jgib (**art. 559**, Kap. 12), sabiex jikkonvinci lit-Tribunal, fuq bilanc ta' probabilta', dwar il-veracita' tal-fatti kif allegati minnu.

[11] Ara Dok. DT2

Il-principji generali tar-responsabbilta' civili ghad-delitt u l-kwazi-delitt fil-ligi taghna jinsabu spjegati b'mod mill-aktar car, u sal-lum istruttiv, fis-sentenza **George Thomas Davison vs Joseph Azzopardi nomine** (Appell Kummercjali, 2.3.1962, XLVI.i.477). Meta analizzat id-disposizzjonijiet fuq citati dwar ir-responsabbilta' civili ghad-delitt, dik il-Qorti fissret li, biex tirrikorri din ir-responsabbilta', l-attur irid jipprova *'tliet elementi li huma (1) il-fatt dannuz illecitu, (2) l-imputabbilita' tal-istess fatt ghal min ikun ghamlu u (3) id-dannu kagunat minn dak l-istess fatt. Dawn it-tliet elementi ghandhom bilfors jikkonkorru f'delitt civili, jew fi kwazi-delitt, li jobbligaw l-awtur taghhom ghar-rizarciment tad-dannu kagunat mhux biss lill-vittma tal-att illecitu, imma anki lil kull min indirettament jirrizenti d-dannu … hu fatt illecitu dak kollu li wiehed ma ghandux id-dritt li jaghmel u meta ngustament jilledi d-dritt ta' haddiehor … Fid-delitt din il-volonta' libera tasal ghall-akbar gravita', jigifieri l-intenzjoni li ssir il-hsara; filwaqt li fil-kwazi-delitt tibbasta s-semplici kolpa. Inveru hu dan l-element morali, jigifieri d-dolo fid-delitt u l-kolpa fil-kwazi-delitt, li jikkostitwixxi d-differenza bejn il-wiehed u l-iehor; izda naturalment mhux bizzejjed li tigi konstatata l-htija, imma hu mehtig ukoll li jigi stabbilit li dik il-htija kkagunat dannu attwali u valutabbli u pruvat b'mod cert.'*

F'dan il-kaz, wara li sema' x-xiehda tal-partijiet, u ra d-dokumenti ezibiti, it-Tribunal jidhirlu li l-attrici rnexxielha tipprova, sal-livell mehtieg f'dawn il-proceduri, dawn it-tlett estremi fil-konfront tal-konvenut dwar il-hsara li garrbet fil-proprjeta' taghha. Jirrizulta mill-korrispondenza tal-ufficjali tas-sahha pubblika[12] li l-ilma li dahal ghand l-attrici kien filfatt drenagg, u mill-provi li tressqu, u anke mill-investigazzjoni li wettqu l-istess ufficjali, dan l-ilma ma setax skula hlief mill-katusi tad-drenagg komuni li ghandhom il-proprjetajiet sovrapposti, appartenenti lil certu McKay – li ga hallas sehmu mill-ispiza tat-tiswijiet – u lill-konvenut. Jekk il-konvenut u dan McKay ghandhom il-kwistjonijiet bejniethom, jew joghgobhom ma jitkellmux, minkejja din il-komunjoni tas-sistema tad-drenagg u l-konsegwenzi tal-hsarat li graw fiha, certament li l-attrici m'ghandhiex tbati hi l-konsegwenzi tal-ghazla taghhom. Ladarba l-konvenut jirrikonoxxi li s-sistema tad-drenagg li taqdi l-fond tieghu, hija komuni ma' haddiehor, u tghaddi mill-

[12] Fol. 14

proprjeta' ta' terzi, inkluz mis-saqaf tal-attrici, mhux bizzejjed biex jiskolpa ruhu li jghid li minghandu ma hareg ebda likwidu. Il-proprjetajiet tal-attrici u tat-terz (McKay) jinsabu mghobbija b'piz ghall-vantagg tal-fond tal-konvenut, li pero' huwa obbligat jara li dan il-piz ma jirrendix ruhu aktar gravuz ghall-fondi servjenti, u aktar li ma jikkagunalhomx hsarat jew danni. Kien jinkombi fuq il-konvenut li jara li din is-sistema komuni tad-drenagg tahdem kif mistenni, u jekk mehtieg jaghmel mal-komproprjetarju l-iehor ix-xoghlijiet mehtiega biex jigu evitati danni lil haddiehor. Fin-nuqqas ta' prova cara ta' dan, jirrikorri n-ness kawzali bejn l-event dannuz, u t-telf li garrbet l-attrici, ppruvat bir-ricevuta tal-ispiza tal-hsarat.[13]

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq spjegati, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u jilqa' t-talba attrici, u konsegwentement jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ta' mitejn u tnejn u hamsin Ewro u hamsin centezmu (€252.50c).

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenut.

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

Gudikatur

[13] Fol. 27