FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Zammit

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 31 t'Ottubru 2018

Talba Nru: 506/17 CZ

Louise Cassar Mallia (ID 288567 (M)

vs

1. **Mark Anthony Grech**
2. **Marie Therese Fernandes**
3. **Silvio Publio Grech**

It-Tribunal,

Ra t-talba ta' l-attrici mressqa fit-2 ta' Novembru 2017 u li permezz taghha ppremettiet illi s-somma ta' tliet mija u tmienja u tmenin Euro u hamsa u tletin centezmu (€388.53) mitluba mill-attrici tirraprezenta spejjez sborsati mill-attrici minhabba hsara fl-appartament taghha dovut minhabba perkolazzjoni ta' ilma tal-medda ta' snin bejn 2012 u 2017 mit-terazzin tal-fond sovrastanti propjeta' tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Ra r-risposta prezentata mill-konvenuti fit-30 ta' Novembru 2017 fejn eccepew illi l-hsarat indikti mill-attrici mhumiex minhabba xi perkolazzjoni tal-ilma tal-fond tal-esponenti, kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza.

Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Sema' x-xiehda tal-partijiet;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-abbli avukati difensuri tal-partijiet, u ra n-nota ta' referenzi prezentata mill-attrici fit-22 ta' Gunju 2018;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-attrici qed titlob tliet mija u tmienja u tmenin Euro u hamsa u tletin centezmu (€388.53) minghand il-konvenuti minhabba li ssostni li garrbet hsara fil-fond taghha li qieghed taht dak tal-konvenuti, u dan minhabba dhul ta' l-ilma fis-saqaf taghha.

Illi l-Perit David Vassallo[1] xehed illi ra t-tbajja fis-saqaf ta' l-attrici, u qal li d-dhul ta' l-ilma seta' kien dovut ghal katusa tal-floor drain kif ukoll il-fili tal-madum ta' l-art ta' fuq is-saqaf in kwestjoni.

Illi xehed ukoll l-Inginier Matthew Cauchi mill-kumpanija CHI Consultants li izda ma kienx mar hu fuq il-post. Xehed ukoll Pierre Travers li qal li ghal xi Marzu jew April tas-sena 2017 kienu qed isiru xi xoghlijiet fil-bejt tal-konvenuti, u ra li kienu qed jibdlu d-drain ta' l-ilma. Qal li fil-lok fejn kienu qed jinbidlu l-kanni, kemm l-art u kemm il-hajt kienu mxarrbin.

Illi l-attrici prezentat ukoll sensiela ta' dokumenti[2] li permezz taghhom tat rendikont ta' dak li qed titlob fil-kawza odjerna. L-attrici[3] ddikjarat illi kienet ilha tigri wara l-konvenut Silvio Grech minhabba t-tbajja li kellha fis-saqaf, izda dan kien evaziv u baqa' ma gabx il-perit tieghu sabiex jara kif ha jirranga. F'certu punt l-attrici gabet lil konsulenti specjali sabiex bl-apparat taghhom jidentifikaw is-sors tal-hsara, u prezentat ir-rapport taghhom, mnejn kien jirrizulta illi fit-terazzin tal-konvenuti kien hemm hrug ta' l-ilma minn god-drain li kien qed jispicca jidhol fit-torba u l-konkos tas-saqaf. In kontro-ezami qalet li kemm-il darba naddfet is-saqaf bil-bleach,u li anke kienet tbajjad.

Illi l-konvenut Silvio Publio Grech qal li l-grouting ta' l-art tat-terrazzin tieghu kien perfett u ghalhekk m'ghamel l-ebda manutenzjoni fih. Qal ukoll illi kien hemm

[1] Fol. 15
[2] Fol. 23
[3] Fol. 70

katusa li kien hemm tumbata zghira fiha li tiehu minn got-terrazzin ghal gol-gulley u l-ilma kien qed jerga' lura fil-katusa. Dan l-ilma li kien qed jirritorna, skond il-konvenut, ma kienx qed jinzel 'l isfel, izda kien qed jevapora u jxarrab l-ewwel zewg filati tal-hajt ta' fuqu. Qal li mal-plumber marru biex jirrangaw dan id-difett partikolari fil-katusa, u meta kissru, sabu li t-torba kienet niexfa.

Illi permezz ta' nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri prezentata fil-11 ta' Mejju 2018, il-konvenuti eccepew il-preskrizjoni ai termini ta' l-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, jirrizulta illi l-attrici kienet xtrat il-fond in kwestjoni fl-2013, u dak iz-zmien kien hemm diga' l-problema in kwestjoni. Il-preskrizzjoni eccepita mill-konvenuti hija dik tas-sentejn. It-Tribunal jinnota izda li ma sab fl-atti l-ebda provi dwar il-fondatezza ta' din l-eccezzjoni. Jekk xejn, il-konvenuti strahu fuq id-dikarazzjonijiet maghmula mill-attrici nfisha, li izda ma kinux determinanti ghal kollox dwar meta l-hsarat bdiet. Li hu zgur hu li l-attrici xehdet dwar meta l-hsara spiccat, perjodu dan li jikkoincidi mal-perjodu wara t-tlestija tax-xoghlijiet li ghamlu fil-bejt taghhom il-konvenuti. Pero' jirrizulta wkoll illi anke skond rapport tal-perit ta' l-attrici li jisab a fol. 24, il-problema fis-saqaf kienet diga' qed tidher lura fl-2013. Ta' min isemmi izda illi din kienet hsara kontinwa u li baqghet ghaddejja, tant li ghalkemm l-attrici kienet tuza rimedji temporanji, bhal per ezempju timsah bil-bleach, dan ma kienx jiswa, ghaliex kienet terga' tidher il-problema.

Illi fis-sentenza *Stencil Pave (Malta) Limited vs Dr. Maria Deguara nomine et.*, intqal[4]:

> Illi ghal dak li jirrigwarda l-aspetti legali tal-eccezzjoni taht eżami, jibda biex jinghad li f'kull każ li tittella' eccezzjoni tal-preskrizzjoni, huwa mehtieg li fl-ewwel xoghol jigi determinat minn mindu l-preskrizzjoni tal-azzjoni ghandha tibda titqies. Huwa dmir tal-Qorti li tqis dan il-fatt krucjali, ghaliex meta tali data mill-provi mressqa ma tistax titqies, il-Qorti trid awtomatikament tichad l-eccezzjoni;
>
> Illi, kif inghad iżjed 'il fuq, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trid tinghata tifsira restrittiva, u ghalhekk jekk ikun jeżisti xi dubju dwar l-applikabilita' taż-żmien preskrittiv minn dak li jirriżulta mill-atti, tali dubju ghandu jmur kontra l-eccipjent. Dan ma jfisser bl-ebda mod li l-attur huwa mehlus milli jressaq provi konvincenti fl-istadju tal-provi fil-mertu, biex isejjes l-allegazzjonijiet tieghu.
>
> Illi bilkemm ghandu ghalfejn jinghad li l-preskrizzjoni (specjalment dik tax-xorta li toqtol il-process) hija istitut li, min-natura tieghu, irid jitqies fil-limiti stretti li tapplika ghalih il-ligi u jitfisser dejjem b'mod li ma jgibx fix-xejn il-ghan illi ghandu isir haqq fuq is-sustanza tal-kwistjoni.

Illi t-Tribunal jinnota illi lanqas ma jirrizulta jekk it-terminu minn meta kellha tibda tiddekorri l-preskrizzjoni giex determinat b'mod definittiv, bhal ma lanqas ma rrizulta jekk l-istess terminu giex interrott, u dan peress li kellhom ikunu l-konvenuti li jindikaw, fil-provi taghhom, minn meta kellu jibda jiddekorri l-perjodu ta' preskrizzjoni, haga din li lit-Tribunal ma tirrizultalux. Filwaqt li r-rapport ta' l-2013 tal-perit ta' l-attrici jindika 'yellowing of paintwork', l-attrici fix-xiehda taghha tilmenta dwar manifestazzjonijiet ta' hsara ferm aghar, u cioe' tbajja kannella fis-

[4] Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 t'Ottubru 2003, per Onor. Imhallef Joseph. R. Micallef

saqaf. It-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza *Frans Micallef et vs. Paul Agius et*[5], fejn intqal:

> Kwindi stabbilit allura illi it-terminu minn meta kellu jibda jidekorri il-preskrizzjoni ghall-azzjoni odjerna ma setax jigi determinat b'mod definittiv u kwindi lanqas jekk l-istess setax gie interrott, billi l-konvenuti appellati naqqsu [sic] milli iressqu provi sufficjenti dwar l-ececzzjoni sollevata minnhom, tant illi kien kwazi impossibbli li jigi stabbilit iz-zmien minn meta kellu jibda jiddekorri it-terminu preskrittiv, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti huwa wiehed gustifikat u jisthoqq akkoljiment.

Illi dan appena msemmi kien propju kaz fejn ma giex stabbilit b'mod car minn liema punt kellha tibda tghodd il-preskrizzjoni, bhal fil-kaz odjern. It-Tribunal ghalhekk jiddikjara illi l-eccezzjoni ulterjuri mressqa mill-konvenuti m'ghandhiex tintlaqa'.

Illi dwar il-mertu, il-konvenuti jirrikonoxxu illi fil-katusa tad-drain in kwestjoni kien hemm difett partikolari, fis-sens li kien hemm tumbata li kienet qed iggieghel l-ilma jerga' lura u jevapora. Jishqu izda illi dan l-ilma ma kienx qed jinzel 'l isfel fis-saqaf ta' l-attrici, ghaliex anke meta qalghu biex isewwu, it-torba kienet niexfa.

Illi min-naha l-ohra l-attrici produciet rapporti ta' konsulenti specifici f'dan il-qasam, oltre ghax-xiehda tal-perit ta' fiducja taghha, li ma gewx kontradetti b'xi prova teknika ohra kuntrarja da parti tal-konvenuti. Fuq kollox izda jirrizulta illi l-konvenuti, b'dikjarazzjoni taghhom stess, m'ghamlux xoghlijiet fil-grouting tat-terrazzin taghhom, izda wara li rrangaw il-katusa tad-drain, l-attrici ma baqghetx tesperjenza problemi. Dan ukoll fih innifsu huwa indikattiv tas-sors tal-problema x'kien. Dan apparti li hemm prova oggettiva, min-naha tal-konsulenti mqabbda mill-attrici, illi l-problema kienet wahda ta' 'leakage' min-naha tal-katusa tal-konvenuti, li kien qed iservi biex it-torba u l-konkos jixorbu u jassorbu l-ilma,

[5] Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) – 18 ta' Gunju 2014

minghajr ma necessarjament ikun hemm it-torba mxarrba matul is-saqaf kollu. Ghal dawn ir-ragunijiet, it-Tribunal jiddikjara illi l-attrici rnexxielha ggib il-prova illi l-hsara jahtu ghaliha l-konvenuti.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kemm originali u kemm ulterjuri tal-konvenuti, jilqa t-talbiet ta' l-attrici u jikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-attrici s-somma ta' tliet mija u tmienja u tmenin Euro u hamsa u tletin centezmu (€388.35), bl-imghax mid-data tal-prezentata tat-talba, sal-hlas effettiv. L-ispejjez ikunu kollha a kariku tal-konvenuti.

Dr. Claudio Zammit

Gudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur