IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur
AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE

Seduta tat-Tnejn, 28 ta' Ottubru 2019

Talba numru 27/2018SFJ

Carmel Vella (127650M)
vs.
Sera Baldacchino (344189M)

It-Tribunal:

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fit-12 ta' Jannar 2018 li permezz tiegħu l-attur ippremetta u talab:

> "*Ili l-konvenuta għandha tiġi ikkundannata minn dan l-Onorabbli Tribunal tħallas lill-attur is-somma ta' disa' mija u disgħa u sebgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€979.40) più imgħax legali rappreżentanti ammont dovut minnek bħala danni ikkaġunati lill-mittenti fil-ħajt diviżorju, liema danni għalkemm interpellata biex tħallas bqajt inadempjenti.*
>
> *Illi nonostante interpellata tħallas diversi drabi anki b'ittra uffiċjali taħt l-artikolu 166A, baqgħet inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta minn issa inġunta għas-subizzjoni.*
>
> *Illi l-attur ġie ammess għall-benefiċċju tal-għajnuna legali.*"

Ra r-Risposta tal- konvenuta ippreżentata fis-17 ta' April 2018 li fiha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

> "*Illi l-valur tad-danni li qiegħed jallega l-attur f'dan il-każ huwa eżorbitanti ferm u żgur li l-valur tax-xogħlijiet neċessarji ma jammontawx għall-valur ta' disa' mija u disgħa u sebgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€979.40).*
>
> *Illi mhux minnu li l-konvenuta qatt ġiet innotifikata b'ittra uffiċjali taħt l-artikolu 166A tal-Kap. 12 u għalhekk ma setgħet qatt tkun taf bl-allegat valur tad-danni in kwistjoni.*

Illi di più, id-danni sofferti mill-attur huma r-riżultat tal-inadempjenza tiegħu stess kif ser jiġi ippruvat waqt is-smigħ tal-kawża u għalhekk ma tistax tinżamm responsabbli Sera Baldacchino għal tali danni.

Illi mhux minnu li l-konvenuta ikkawżat id-danni lill-attur u għalhekk ma għandhiex tinżamm responsabbli għal dan. Se mai, huwa l-amministratur ta' Ocean Heights li għandu jinżamm responsabbli.

Bl-ispejjeż kontra l-attur."

Sema' x-xhieda kollha, qara d-dokumentazzjoni kollha ippreżentata, sema' t-trattazzjoni finali li saret tul is-seduta tal-25 ta' Settembru 2019 u ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għat-28 ta' Ottubru 2019.

Provi ippreżentati

Fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2018 xehed l-attur li bil-Malti u taħt ġurament[1], qal li huwa joqgħod fil-fond fl-indirizz *Flat 3, Ocean Heights, Block B, Triq Piscopo Macedonia, ix-Xemxija*. Il-konvenuta toqgħod fil-mezzanin li hemm taħtu. Fit-12 ta' Diċembru 2015 l-attur kien fil-fond tiegħu jiekol u ħin minnhom sema' ħafna storbju. Il-konvenuta kienet ilha tagħmel xi xogħlijiet u l-attur kien ilu jieħu paċenzja. Meta l-attur ħareġ fit-terrazzin fuq wara tal-appartament tiegħu, huwa sab ħofra kbira fil-ħajt li jifred it-terrazzin tiegħu mill-fond ta' ħdejh, liema fond ta' ħdejh huwa ta' terzi persuni. Mistoqsi min għamel din il-ħofra, ix-xhud qal li l-konvenuta kienet inkarigat xi ħaddiema sabiex jagħmlu xogħlijiet fuq katusa l-ħofra saret huma u jsiru dawn ix-xogħlijiet. Il-konvenuta qatt ma aċċettat li kienu l-ħaddiema tagħha li għamlu l-ħofra. Skont ix-xhud, il-konvenuta qalet li kien dieħel l-ilma għandha u għalhekk kellha bżonn tirranġaha. Sal-preżent, il-ħofra kienet għadha ma ssewwietx.

Fil-kontro-eżami, l-attur xehed li kien minnu li l-katusa relattiva taqdi diversi appartamenti oħrajn u hija dik il-katusa li tarmi l-ilma li jiġi mit-terrazzini relattivi. Fil-passat, il-konvenuta kienet kellmet lill-attur sabiex tinfurmah li l-katusa kellha xi ħsarat u kien qiegħed jidħlilha l-ilma. Kienu marru xi nies mid-ditta tal-assigurazzjoni *GasanMamo* flimkien ma' perit u xi ħaddiema. Huwa wasal għall-konklużjoni li kienu l-ħaddiema inkarigata mil-konvenuta li għamlu t-toqba għar-raġuni li kien għen lil wieħed minnhom b'xi barmil u dan il-wieħed kien rah fil-passat jagħmel xogħlijiet mal-ħaddiema tal-konvenuta. Ix-xhud ma kienx jaf jekk il-konvenuta kellhiex il-permess tal-amministratur tal-blokk sabiex tagħmel xogħlijiet fil-katusa.

Fl-udjenza tal-20 ta' Ġunju 2018 xehed Kurt Caruana, prodott mill-attur.[2]Huwa ntalab jixhed dwar il-polza tal-assigurazzjoni H4464LO11, liema polza tkopri l-blokk tal-appartamenti relattiv ħlief l-appartament numru "1", liema appartament kien assigurat minn Middlesea Insurance meta saret il-*claim*. Id-ditta li magħha jaħdem ix-xhud kienet ġiet infurmata minn Middlesea Insurance li l-appartament numru "1" kien sofra xi ħsarat. Ix-xhud kien ma fuq il-post personalment biex jara l-ħsarat. Fl-14 ta' Novembru 2013 instab li kien hemm parti mid-*drain* nieqsa, liema nuqqas kien meqjus wieħed minimu. Id-ditta tal-assigurazzjoni qabbdet lil min is-soltu jkun inkarigat jagħmel dawn ix-xogħlijiet u ħallsitu u ħallset anki lil min kien ġarrab il-ħsara. Ix-xhud ippreżenta *survey report* u l-fattura tal-kuntrattur li tqabbad. Fl-appartament numru "3" saru x-xogħlijiet billi nqalgħet maduma, twaħħlet ġunta li kien hemm nieqsa mis-sistema tad-*drain* u mbagħad reġgħet twaħħlet il-maduma li kienet inqalgħet. Fil-post ta' isfel kien sar it-tibjid meħtieġ minħabba d-dħul tal-ilma. Ma sar ebda xogħol fil-ħajt diviżorju.

Fil-kontro-eżami, ix-xhud qal li l-maduma jew madum li nqalgħu kienu nqalgħu biex saru x-xogħlijiet fl-art, jiġifieri biex tissewwa l-ħsara fid-*drain*. Skont ix-xhud, il-ħsara kienet ikkaġunata minħabba din il-biċċa nieqsa mid-*drain* u s-sid tal-appartament numru "1" meta seħħ l-inċident kienet Muriel Scerri. L-assigurazzjoni ma tkoprix il-blokk kollu, iżda biss xi *units*. Dawk koperti jkunu msemmija fil-polza.

[1] Fol. 19 sa 21.

[2] Fol. 26 sa 28.

Relattivament għat-tielet paġna tad-dokument KC1, il-ħsara li tidher fil-ħajt hija dik fl-appartament numru "1" mhux f'numru "3". Ix-xogħlijiet relattivi saru minn Matthew Attard jew impjegati tiegħu.

L-attur ippreżenta affidavit u dokumentazzjoni annessa miegħu.[3] Essenzjalment, l-attur qal hekk fl-affidavit:

- Fil-fehma tiegħu, huma responsabbli għad-danni relattivi "*l-konvenuta Sera Baldacchino tal-maisonette ta' taħtna ġewwa l-blokka B1 u oħrajn.*"

- Għal aktar minn tlett snin, l-attur sema' storbju ġej mill-fond tal-konvenuta hi u tagħmel tibdiliet fil-*maisonette* tagħha. Ix-xogħlijiet li saru mill-konvenuta iddanneġġjaw anki l-bankina.

- L-attur qal li l-ħsara relattiva saret fil-proprjetà ta' "*Mrs Vella senior*" u hu kien il-*carer* tagħha.

- Skont l-attur, fit-12 ta' Novembru 2016, żewġ ħaddiema inkarigati mill-konvenuta fetħu toqba kbira fil-ħajt diviżorju, liema toqba kienet waħda ta' żewġ piedi u tmien pulzieri li nifdet il-ħajt u kienet tagħti fuq it-terrazzin tal-attur. Skont l-attur, dan sar minn wara dahru u ċertament mingħajr il-kunsens tiegħu u bl-użu ta' makkinarju li ma kienx addattat għal ħajt singlu.

- L-attur ikkonferma li "*l-affari ġiet solvuta meta nstab connection nieqes fid-drain tal-ilma.*"

Fl-udjenza tal-20 ta' Frar 2019 xehed Salvatore Oscar Russo, prodott mil-attur.[4] Essenzjalment, ix-xhud irrefera għad-dokument li jinsab a fol. 49 tal-proċess u ikkonferma li kien hu li ħareġ dik l-istima iżda ma kienx tqabbad sabiex jagħmel dak ix-xogħol. L-istima kienet inħarġet wara li l-attur kien talbu jara xi xogħlijiet fid-dar tal-attur stess u x-xhud kien mar kif mitlub.

Fl-udjenza tad-29 ta' April 2019 xehdet il-konvenuta. Bil-lingwa Maltija u taħt ġurament, hija qalet hekk:

- Fl-2013 hija kienet marret tara l-*maisonette* li riedet tixtri, li huwa sottostanti għall-appartament tal-attur. Perit maħtur mill-bank li kien ser jislef marret tara l-fond u nfurmat lill-konvenuta li kien hemm xi *leakage* nieżel mill-ħajt li jibqa' nieżel mill-fond sovrastanti. Hija qalet li kien stipulat fil-kuntratt li billi l-katusa hija komuni, l-amministratur kellu jsewwi kwalsiasi danni.

- Għalkemm il-konvenuta ma marritx tgħix hemm, kienet żebgħet il-fond u beda jidher id-dħul tal-ilma. Skont il-konvenuta, l-amministratur tal-blokk qalilha li l-ħsara kellha tkun imsewwija imbagħad il-kontijiet jitħallsu mill-amministratur.

- Il-konvenuta kellmet lill-attur u nonostante li ftiehmet miegħu li hi u l-għarus tagħha kellhom jagħmlu xi xogħlijiet ta' tiswija, huwa ma riedx jiftħilhom il-bieb. Billi l-attur ma aċċettax li x-xogħol isir min-naħa tiegħu, kellu bilfors jitkisser il-ħajt b'dak il-mod sabiex tissewwa l-katusa.

Ġie ippreżentat affidavit ta' Andre Farrugia, li huwa l-amministratur tal-blokk tal-appartamenti relattiv. Huwa xehed hekk:

- Huwa kien mgħarraf bil-problemi li kienu għaddejjin u bil-ħsarat sofferti mill-konvenuta. Fil-fatt, huwa kien awtorizza lill-konvenuta sabiex tkun tista' ssib lil xi ħadd li jsewwi l-ħsarat relattivi. Kien sar qbil li billi l-katusa relattiva sservi bħala *drain* għall-*units* kollha, l-ispejjeż kellha tħallashom il-konvenuta u mbagħad tingħata rifużjoni minn kull *condominus* billi kienet katusa komuni.

- Irriżulta li sabiex issir it-tiswija relattiva, l-konvenuta kellha tidħol fil-fond tal-attur iżda kien hemm xi problemi billi l-attur (skont ix-xhud) lanqas ma ried iħallas is-sehem tiegħu mill-ispejjeż tal-komun. L-attur ma tax lill-konvenuta aċċess għall-katusa mill-fond tiegħu u argumenta li l-ħsarat

[3] Fol. 47 sa 49.

[4] Fol. 52 sa 55.

ma kinux tiegħu u għalhekk ma kellu xejn x'jaqsam. Wara dan, il-konvenuta kellmet lis-sid tal-appartament ħdejn dak tal-attur u dan ħalla lill-ħaddiema jidħlu jagħmlu t-tiswijiet neċessarji.

- Il-konvenuta kienet essenzjalment offriet li tieħu ħsieb ix-xogħlijiet kollha u l-ispejjeż relattivi tħallsu mill-*owners' association* billi kienu ħsarat komuni. Għalhekk, kien il-każ li l-attur ma ħalliex li jsiru x-xogħlijiet neċessarji.

Ġie ippreżentat ukoll affidavit ta' Matthew Grech, li kien il-*partner* tal-konvenuta u ħaddiem li jaħdem diversi xogħlijiet tal-idejn. Fl-affidavit tiegħu, huwa sostna diversi punti li kienu saru mill-konvenuta kif ukoll minn Andre Farrugia.

Fl-udjenza tal-25 ta' Settembru 2019 sar il-kontro-eżami tal-konvenuta.

F'dan l-istadju, it-Tribunal jagħmilha ċara li qiegħed assolutament jiskarta l-affidavit u dokumentazzjoni oħra ippreżentata mill-attur fl-4 ta' Ottubru 2019, jiġifieri wara l-għeluq tal-provi. L-attur kellu jippreżenta l-provi kollha li deherlu meħtieġa fiż-żmien riżervat għall-provi tiegħu u anki jekk ried jikkummenta fuq il-provi mressqa mill-konvenuta, dan seta' jsir fil-kontro-eżami u fit-trattazzjoni.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Fil-qosor, din il-kawża tirrigwarda eżerċizzju ta' tiswija ta' katusa li kien allegatament jinneċessita li ssir toqba f'ħajt. L-attur aċċetta li din il-katusa kienet waħda komuni u jidher li qiegħed jibbaża t-talba tiegħu fuq il-fatt li l-ħaddiema li kkawżaw din il-ħsara kienu inkarigati mill-konvenuta. Sad-data tax-xhieda tal-attur (a fol. 20), it-toqba kienet għadha mhux imsewwija u d-dokument ippreżentat mill-attur in sostenn tat-talba tiegħu huwa stima li taqbel mal-ammont mitlub. L-istima ġiet ippreżentata mill-attur (dokument CV1 a fol. 22) u tinsab ukoll a fol. 35 tal-proċess.

It-Tribunal jifhem li ladarba l-attur aċċetta li l-ħsarat relattivi kienu sabiex tissewwa katusa li kienet taqdi l-blokk kollu, inkluż l-appartament okkupat minnu, huwa relevanti l-Art. 490(2) tal-Kodiċi Ċivili li essenzjalment jgħid li fejn hemm komproprjetà, kull komproprjetarju jidħol fil-vantaġġi u fil-piżijiet tal-komunjoni skont is-sehem tiegħu. Kien għalhekk l-obbligu tal-attur li jikkontribwixxi s-sehem tiegħu mill-ispejjeż.[5]

Wara eżami tal-provi mressqa, it-Tribunal ma jsibx diffikultà jemmen li ġie sodisfaċentement stabbilit li t-toqba fil-ħajt saret sabiex tissewwa katusa li kieku ma ssewwietx, kienet tibqa' sors ta' ħsara għal *units* oħrajn fil-blokk. Għalhekk, kien fl-interess ta' kull *condominus* li ssir it-tiswija relattiva. Dan kollu ma ġiex kontradett mill-attur. Anzi, l-attur ikkonferma li l-katusa kienet waħda li taqdi diversi *units*. Huwa ovvju li huwa fl-interess tal-*condomini* kollha li ma jkunx hemm katusa bil-ħsara fil-blokk u li jekk ikun hemm katusa b'xi ħsara, din tissewwa minnufih. Anki jekk huwa minnu li strettament, il-ħsarat saru minn ħaddiema inkarigati mill-konvenuta, ma jistax jiġi injorat li t-tiswijiet li allegatament ikkawżaw il-ħsarat sofferti mill-attur kienu tiswijiet ferm neċessarji.

It-Tribunal jikkunsidra li għalkemm it-tiswija tal-katusa kienet neċessarja, ma jidhirx li hemm raġuni tajba sabiex tħalliet toqba fil-ħajt tal-attur wara li t-tiswijiet tlestew. Kien l-obbligu ta' min ikkummissjona t-tiswijiet li jara li dawn it-tiswijiet ma jkunux il-kawża ta' iktar ħsarat. Jidher li f'dan il-każ, huwa ippruvat li kienet il-konvenuta li ikkummissjonat it-tiswijiet bil-permess tal-amministratur Dan mistqarr, it-Tribunal josserva addizzjonalment li tenut kont tad-daqs tat-toqba, l-ammont mitlub, li huwa ibbażat fuq stima, huwa esaġerat.

Il-konvenuta targumenta li t-talba tal-attur għandha tiġi miċħuda għax meta wieħed jara l-provi fl-assjem tagħhom, l-attur qiegħed jippretendi li l-ħitan tiegħu jiġu msewwija meta kien hu stess li ma ħalliex lill-ħaddiema jidħlu f'daru sabiex isewwu l-ħsarat relattivi.

[5] Ara ***<u>Saviour sive Aldo Portelli vs. Frederick Cauchi Inglott</u>*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-22 ta' Ġunju 2005.

Għalkemm fil-fehma tat-Tribunal l-attur żbalja meta ma ħalliex lill-ħaddiema jidħlu sabiex isewwu l-katusa, dan ma jiġġustifikax it-toqba li ħallew warajhom meta tlestew ix-xogħlijiet. Dan qiegħed jingħad nonostante li t-Tribunal diġà stabbilixxa li t-tiswija tal-katusa kienet ġustifikata.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq premessi, it-Tribunal jikkonkludi li t-talba tal-attur timmerita li tkun milqugħa iżda certament mhux fl-intier tagħha. **Dan huwa principalment minhabba l-fatt illi l-attur instiga hu stess dawn id-danni billi ma halliex lill-konvenuta jkollha access sabiex issewwi l-hsarat tal-komun, ta' liema, hu stess, l-attur, huwa parti!!**

<u>Deċide</u>

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din l-azzjoni billi jilqa' parzjalment it-talba tal-attur u fuq bażi *arbitrio boni viri*, jillikwida l-ammont ta' erbgha mija u hamsin Ewro (€450) minghajr imghax, u jordna li l-konvenuta għandha tħallas dan l-ammont lill-attur *in linea* ta' kumpens għall-ħsarat sofferti minnu.

It-Tribunal jiċħad il-partijiet tal-Avviż tat-Talba fejn intalab li l-konvenuta tkun ikkundannata tħallas l-ispejjeż ta' xi ittra uffiċjali stante nuqqas ta' provi f'dan ir-rigward.

Billi t-Tribunal huwa tal-fehma li din il-kawża setgħet ġiet evitata bi ftit rieda tajba fuq iż-żewġ naħat, jordna li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE
B.A., L.P., Mag. Iur. (Int. Law), LL.D.
Ġudikatur