



## **FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)**

**Seduta ta' nhar il-Hamis, 12 ta' Marzu, 2020**

**Talba Nru: 209/2019PM1**

**Mark Scerri (ID 117583(M))**

**V.**

**Dr. Rose Anne Cuschieri (ID 588759(M))**

**It-Tribunal,**

Ra l-avviz fl-ismijiet premissi pprezentat fid-9 t'Awwissu, 2019 illi permezz tieghu l-attur talab li, ghar-ragunijiet hemmhekk premissi, it-Tribunal ghandu jikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' elf,

mitejn u hmistax-il euro u erbgħa u sebghin centezmi (€1215.74) u dan prevja kull provvediment jew dikjarazzjoni ohra; bl-ispejjez u bl-imghax sal-jum tal-hlas effettiv kontra l-konvenuta ingunta in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess talba senjatament korrispondenza bl-email, ricevuti u rapporti peritali.

Ra r-risposta tal-konvenuta datata 17 ta' Settembru, elfejn u dsatax (2019) li permezz tagħha eccepjet:

1. Illi l-ammont reklamat mhux dovut.
2. Illi l-ammont anqas huwa cert u likwidu.
3. Illi d-danni hekk pretizi għandhom jigu kostatati fl-interita` tagħhom.
4. Illi l-kagun tad-danni għad trid tigi stabilita l-provenjenza tiegħu.
5. Illi r-responsabilita` tad-danni għad ukoll trid tigi stabilita.

Sema' x-xhieda tal-Perit Christian Buhagiar u tal-Perit Ronald Zammit Lucas waqt is-seduta tat-18 ta' Novembru, 2019.

Sema' x-xhieda tal-attur u ra d-dokumenti ezebiti minnu waqt is-seduta tat-3 ta' Dicembru, 2019.

Ra l-affidavit tal-konvenuta prezentat waqt is-seduta tal-15 ta' Jannar, 2020.

Sema' x-xhieda tal-partijiet waqt is-seduta tad-19 ta' Frar, 2020 meta l-avukati difensuri tal-partijiet iddikjaraw li huma m'għandhomx aktar provi x'jipproducu.

Sema' t-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ra li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza finali ghas-seduta tal-lum.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

## **Ikkunsidra**

Illi l-azzjoni odjerna tikkoncerna talba ghall-kumpens ta' danni allegatament sofferti mill-attur bhala konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma min-naha tal-proprjeta` tal-konvenuta fil-proprjeta` tal-istess attur. Id-danni lamentati huma kostitwiti minn tixrib f'xi soqfa u hitan tal-istess attur kif jirrizulta kjarament mir-ritratti ezebiti a fol. 5, 10, 11 u 12 tal-process u annessi mar-rapport peritali imhejji mill-perit tekniku appuntat mill-istess attur. Il-konvenuta qed tiddefendi ruhu minn din it-talba billi fl-ewwel lok tikkontendi li m'hemm ebda prova konklussiva li hija responsabbli ghal tali hsara u billi tikkontesta wkoll l-ammont mitlub.

Illi fir-rigward tal-eccezzjoni imressqa mill-konvenuta koncernanti r-responsabilita` ghal tali hsara li ghandha tigi pruvata, jinghad li it-Tribunal ma jistax ma jistriehx fuq l-unika xhieda teknika prodotta f'tali rigward u cioe` ir-rapport tal-Perit Christian Buhagiar inkarigat mill-attur li f'dan ir-rigward jipprovdi li *“(d)uring the site inspection carried out, it was noted that there is clear evidence of water ingress from the overlying third party penthouse (...) From the provided information it is evident that the water ingress is caused from the overlying penthouse and its terrace. As per photos provided the overlying third party terrace has gone through a number of*

*changes and additions including a pool. Even though the inspection of the terraced (sic) was carried out from the topmost common service roof, it was noted that there are a number of defects in the finishes and its waterproofing.”* Oltre r-ritratti annessi mal-istess rapport anke matul ix-xhieda tieghu *viva voce* quddiem dan it-Tribunal l-istess perit tekniku *ex parte* ikkonferma wkoll li “*Mistoqsi mit-Tribunal nghid jiena xi stajt niddetermina fir-rigward tat-terrazzin tal-fond sovrastanti nghid li mill-vizwali li kelli stajt niddetermina li kien hemm problemi ta’ waterproofing fir-rigward ta’ dan it-terrazzin. Kif stajt niddetermina dan nghid li jiena stajt niddetermina dan kollu peress li stajt nara li kien hemm gonot miftuhin mal-faccata u kif ukoll fil-madum*” (xhieda moghtija waqt is-seduta tat-18 ta’ Novembru, 2019). Da parti taghha, ghalkemm l-istess konvenuta ressqet a sostenn tad-difiza taghha rapport tal-Perit Zammit Lucas tali rapport ma jservi bl-ebda mod sabiex jikkontradici dak li gie determinat mill-Perit Buhagiar, anzi jidher li r-rapport tal-Perit Zammit Lucas kien intalab sabiex jiddetermina jekk it-talba tal-attur ghall-kumpens hijiex wahda ragjonevoli tenut kont ir-rati applikabbli tas-suq. Ghalkemm il-Perit Zammit Lucas xehed li “*jiena ma stajtx konklussivament niddetermina li effettivamente dan id-dhul t’ilma kien gej mill-proprjeta` tal-klijenta tieghi*” ikkonferma wkoll li “*fuq il-proprjeta` tal-attur hemm biss il-penthouse u t-terrazzin tal-istess klijenta tieghi*” (xhieda moghtija waqt is-seduta tat-18 ta’ Novembru, 2019). Ghalkemm huwa kompla jistqarr li “*hemm adjacent properties bi bjut u fil-fatt nikkontendi li jista’ jkun il-kaz li hemm ilma li ma jimxix biss l-isfel imma wkoll lateralment u kwindi l-ilma seta’ jkun derivanti minn din il-proprjeta` adjacenti*”, ikkonferma li “*l-partijiet fejn kien hemm it-tbajja tal-ilma jigu*

*taht it-terrazzin tal-klijenta tieghi*". Min-naha taghha l-istess konvenuta pruvat turi illi, ghalkemm anke da parti taghha hemm interess kbir sabiex jigi determinat is-sors tal-hsara lamentata mill-attur, hija diga` wettqet xi xogholijiet ta' amnutenzjoni regolari f'dan ir-rigward anke jekk it-terrazzin huwa munit minn membrane u ma rrizultatx torba imxarrba taht il-madum allegatament maqlugh. In kontro-ezami l-attur xehed li wara x-xogholijiet ta' manutenzjoni imwettqin mill-konvenuta id-dhul ta' ilma naqas u li kien hemm girien tieghu li wkoll sofrew danni aktar imma irrangaw dwar dan mal-konvenuta (xhieda moghtija 19 ta' Frar, 2020)

Tenut kont tal-provi kollha prodotti f'din il-kawza, jirrizulta car li almenu fuq bilanc ta' probabilita` il-hsara sofferta mill-attur hija naxxenti proprju mill-proprjeta` tal-konvenuta. Kif xehed l-istess perit tal-konvenuta il-partijiet imxarrbin fil-proprjeta` tal-attur jigu proprju taht it-terrazzin taghha fejn il-perit tal-attur seta' jinnota gonot li kienu jippermettu dhul ta' ilma u li fil-fatt huwa ha ritratti taghom. B'referenza ghall-possibilita` li l-ilma qed jidhol mill-fondi laterali, apparti li din l-allegazzjoni baqghet qatt ma giet pruvata imma kienet biss supposizzjoni tal-Perit Zammit Lucas, ix-xhieda tal-istess attur teskludi din il-possibilita` meta stqarr li "*Ikkonkludejna li fil-fatt is-saqaf tieghi kien ghola madwar zewg filati mill-proprjeta` ta' terzi u allura eskludejna li dan l-ilma seta' kien gej minn din il-proprjeta`. Kont fil-fatt fuq parir tal-istess Project Manager issiljajt it-toqba li kelli fil-hajt ghas-servizz tal-melita, eskludejna d-dhul t'ilma minn dak l-aspett ukoll*" (xhieda moghtija waqt is-seduta tat-3 ta' Dicembru, 2019) imma l-problema xorta baqghet l-istess. Din il-verzjoni baqghet qatt ma giet imgiddba mill-partijiet jew mill-

periti teknici u kwindi huwa diffiċli ferm li t-Tribunal jifhem kif il-hsara tista' tkun naxxenti mhux mill-proprjeta` tal-konvenuta jekk:

- (i) ma gie allegat wisq anqas pruvat bl-ebda mod li l-attur stess jahti b'xi mod għall-hsara lamentata minnu
- (ii) min-naha l-oħra gie pruvat li l-hsara hija riskontrata f`diversi ambjenti fil-proprjeta` tal-attur u hija konsistenti minn perkolazzjoni ta' ilma mis-soqfa
- (iii) gie pruvat ukoll li l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-uniku fond sovrastanti għall-attur filwaqt li l-fondi adjacenti huma aktar baxxi mill-fond tal-attur
- (iv) gie pruvat ukoll li jezistu difetti fil-fond tal-konvenuta u f`dan ir-rigward il-perit tekniku appuntat mill-attur saħansitra ezebixxa ritratti li juru gonot miftuhin f`ambjenti tat-terrazzin tal-konvenuta li, fil-fehma mhux kontradetta tiegħu, qed iwasslu kjarament għall-hsara sofferta mill-attur.

Illi finalment jifdal sabiex jigi determinat jekk il-quantum mitlub mill-attur huwiex gustifikat *in toto* tenut kont tal-hsara minnu sofferta. F`dan ir-rigward l-istess attur xehed li *“fir-rigward tas-somma li tinsab mitluba jiena wasalt għall-konkluzjoni tal-entita` tagħha wara li kkunsidrajt dak li gie kwantifikat mill-perit tiegħi magħdud ma' dak l-ammont kwantifikat mill-perit tal-konvenuta oltre xi spejjez fir-rigward tar-rapport peritali li kien hemm.”* (xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-3 ta' Dicembru, 2019). Effettivament ir-rapport tal-perit tekniku Zammit Lucas saħansitra jagħmel referenza għall-

istess hsara indikata mill-Perit Buhagiar u f'dan ir-rigward jikkopja d-disinn tal-Perit Buhagiar fir-rapport tieghu referibilment ghall-hsarat determinati mill-istess Perit Buhagiar waqt l-access li zamm fil-fond tal-attur fit-3 ta' Jannar, 2019. Waqt li r-rapport tal-Perit Buhagiar jipprovdi li *“(d)uring the site inspection carried out, it was noted that there is clear evidence of water ingress from the overlying third party penthouse. As per fig.1 there are three specific locations where this water ingress was recorded (...)*” l-istess rapport tal-Perit Zammit Lucas jipprovdi, proprju b'referenza ghal dak riskontrat mill-Perit Buhagiar waqt l-access imsemmi, li *“(f)rom the photos presented in the report prepared by Perit Christian Buhagiar dated 21st January 2019, it appears that water has seeped in the apartment in three specific locations identified in Figure No.1 of the report”*. It-Tribunal isib li f'dan ir-rigward il-Perit Buhagiar ma jidher li sab xejn irragjonevoli fil-fatt li t-tiswijiet ammontaw ghal sitt mitt euro (€600) kif informat mill-klijent tieghu referibilment ghall-hsara sofferta fl-okkazzjonijiet precedenti u fil-fatt indika din il-figura fir-rapport tieghu. Lanqas ma jara t-Tribunal xi haga irragjonevoli f'din il-figura tenut kont tal-entita` tal-hsara indikata mir-ritratti a fol. 10 u 11 tal-process. Perdipiu` il-Perit Zammit Lucas iddetermina s-somma ta' €401.81 minghajr VAT (€474.14 bil-VAT) bhala prezz ghat-tiswija tal-hsara l-aktar ricenti riskontrata mill-Perit Buhagiar. L-attur xehed li qieghed jaccetta din il-valutazzjoni b'referenza ghall-hsara l-aktar ricenti. L-ispiza tar-rapport peritali tinsab ukoll konfermata mir-ricevuta relativa fl-ammont ta' €141.60.

Ghaldaqstant it-Tribunal isib li t-talba attrici hija gustifikata fis-somma mitluba determinata mill-ghadd ta' €600 (prezz ta' tiswijiet) ma' €474.14 (hsarat prezenti) u €141.60 (spejjez ta' rapport peritali) liema somma tinsab pruvata bhala sofferta s'issa mill-attur bhala konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-fond tal-konvenuta.

Finalment u ai fini ta' kompletezza it-Tribunal ma jistax ma jissollecitax lill-partijiet sabiex jaghmlu tentattiv serju u f'waqtu bl-intiza li jevitaw hsara ulterjuri fil-proprjetajiet rispettivi taghhom, dana avut rigward ghall-principju tal-bwon vicinat li ghandu jirregola r-relazzjonijiet ta' bejniethom. Huwa car li sabiex jigu evitati proceduri ulterjuri bhal dawk odjerni b'inkonvenjent u spejjez ulterjuri ghaz-zewg partijiet, it-tnejn li huma ghandhom jikkooperaw kif mehtieg sabiex isiru x-xogholijiet kollha mehtiega mhux biss sabiex tissewwa kwalunkwe hsara ulterjuri sofferta mill-attur imma, aktar importanti minn hekk, sabiex tali perkolazzjoni ta' ilma tieqaf darba ghal dejjem.

Ghaldaqstant it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, jilqa' t-talba attrici u kwindi jikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma mitluba ta' elf, mitejn u hmistax-il euro u erbgħa u sebghin centezmi (€1215.74) rapprezentanti hsarat sofferti mill-attur bhala konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenuta, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuta.

**Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.**

**Gudikatur**