FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 25 ta' Gunju, 2021

Talba Nru: 374/2019PM1

Omar (KI 483277(M) u Deborah (KI 344284(M)) konjugi Schembri

Vs

Michael Gauci

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fil-22 ta' Novembru, 2019 permezz ta' liema l-atturi talbu li t-Tribunal jordna lill-konvenut ihallas is-somma ta' tlett elef mija u sebgha u erbghin euro (€3147) in linea ta'danni li huma sofrew minhabba perkolazzjoni ta'ilma fil-proprjeta` taghhom mill-proprjeta` sovrastanti tal-konvenut; bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali datata 28 t' Ottubru, 2019 bl-imghax legali dekorribbli mid-data tal-istess ittra u bil-konvenut ingunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti datata 12 ta' Dicembru, 2019 permezz ta' liema l-intimat eccepixxa s-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok jinkombi fuq l-atturi li jikkonfermaw illi l-hsarat allegatament subiti sehhew minhabba ragunijiet attribwibbli lill-konvenut;
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidjarja d-danni pretizi huma ghal kollox ezagerati u qed jigu kkontestati.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri. Bl-ispejjez.

Sema' x-xhieda tal-atturi u d-dokumenti ezebiti minnhom waqt is-seduta tad-19 ta' Frar, 2020.

Accedda fil-fondi tal-partijiet rispettivi fit-3 ta' Lulju, 2020 u f'dik l-okkazzjoni sema' x-xhieda ta'Alessandro Anastasi.

Sema' x-xhieda tal-Perit Karl Borg waqt is-seduta tat-2 t'Ottubru, 2020.

Ra n-nota tal-konvenut li permezz taghha ezebixxa l-affidavit tieghu u tal-Perit Alfred Grech b'ghadd ta'dokumenti annessi.

Sema' x-xhieda ta' Naomi Portelli u ra d-dokumenti ezebiti minnha waqt is-seduta tas-6 ta' Novembru, 2020.

Sema' x-xhieda ta' Maria Gafa` waqt is-seduta tal-11 ta' Dicembru, 2020.

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

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

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi tali kawza tirrigwardja talba ghall-kumpens ta' hsarat sofferti mill-atturi fil-proprjeta` taghhom konsegwenti ghal allegat perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti appartenenti lill-konvenuti. Il-konvenuti, da parti taghhom, wiegbu ghall-istess billi eccepew illi l-atturi ghandhom jikkonfermaw li l-hsarat allegatament subiti minnhom sehhew minhabba ragunijiet attribwibbli lill-konvenut u wkoll billi kkontestaw l-ammont reklamat bhala wiehed eccessiv.

Illi fir-rigward tal-estent tal-hsara sofferta mill-attur, it-Tribunal stess kif presjedut acceda fuq il-post fejn fil-fatt ittiehdu wkoll ritratti tal-hsarat riskontrati f'dik l-okkazzjoni (ezebiti a fol. 50 sa fol. 75 tal-process) liema hsarat jirriflettu proprju dak li sab ukoll fuq il-post il-Perit tekniku inkarigat mill-istess atturi il-Perit Karl Borg kif pruvat ukoll tramite r-rapport tieghu u r-ritratti annessi mal-istess (Dok. DS2 a fol. 15 et. seq. tal-process).

Illi dwar il-kawza ta' tali hsarat xehdet bl-aktar mod car l-attrici li f'tali rigward ikkonfermat kif :

> *"Jiena ilni noqghad fl-appartament tieghi hdax-il sena. Il-perkolazzjoni tal-ilma niftakar li sehhet ghal habta ta' Gunju elfejn u dsatax (2019). Fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid illi qabel din id-data qatt ma kellna din il-problema. Niftakar illi ghal habta taz-zmien li semmejt bdejt nara l-ilma joqtor mal-art mis-saqaf tal-kamra tas-sodda taghna. Mort inhabbat lil konvenut, ghandu ma dhaltx pero` Gauci nizel ghandna sabiex jara x`kellna u kkonfermali li fuq il-kamra tas-sodda taghna huwa kellu kamra tal-banju. Fil-fatt dar l-appartament taghna kullimkien u setgha jiddetermina li fuq din il-kamra tas-sodda hemm effetivament il-kamra tal-banju tieghu. L-ilma fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid illi beda niezel mit-toqba tal-bozza taghna. Gauci ra l-ilma mal-art u ra wkoll li l-ilma kien ghadu qed joqtor. Ra wkoll li s-saqaf ghal bqija kien kompletament clear dana referibilment ghal bqija tal-ambjenti tal-appartament taghna. Huwa telgha fl-appartament tieghu u rega gie lura u qalli li kien*

effetivament iddetermina li kien hemm leakage fil-kamra tal-banju tieghu. Huwa fil-fatt qalli li kellu pipe fil-kamra tal-banju tieghu, qalli wkoll li kisser il-madum. Nghid pero` illi hu ghalaq l-ilma u l-ghada stess kien ghamel ix-xogholijiet li fihom kien kisser dan il-madum. Nghid illi xi siegha wara li l-konvenut gie fil-post taghna u kien ghalaq l-ilma l-ilma fil-fond taghna waqaf. Huwa kien qalli li din il-leakage hu kien sewwiha. Nghid illi wara li kien sewwa din il-problema permezz ta' dan il-leakage peress illi qala' l-madum qatt aktar ma nizel ilma minn fejn ghidt qabel pero` nghid illi kellna sitwazzjoni fejn kullimkien beda jsir iswed. Nghid illi dan kienet problema mhux biss fil-kamra tas-sodda imma wkoll mexa ghal ambjenti ohrajn per ezempju bhal fil-kurutur, kemm fil-kmamar tas-sodda wkoll fil-kcina u fis-salott. Il-problema kienet kollha fis-soqfa u nizlet ukoll xi filati mal-hitan tal-gnub."

Tali verzjoni tinsab fuq kollox konfermata mill-istess konvenut li f'tali rigward ukoll xehed permezz tal-affidavit tieghu fis-sens illi :

« *Fil-15 ta'Mejju, 2019 giet Deborah Schembri li tirrisjedi fil-cluster house ta' tahtna u qaltli li kien qed iqattar xi ilma minghandna ghal gol-bedroom taghha. Dan kien ghall-habta tas-sitta ta' filghaxija. Hekk kif qaltli hekk jien inzilt maghha biex nara x'kien qed jigri.*

Jien dhalt fil-kamra tas-sodda li urietni u hemmhekk kien hemm roqgha fis-saqaf taghha u kultant tqattar taqtira. Il-post fejn kien qed iqattar kien ezatt taht il-kamra tal-banju tal-ensuite taghna. (…)

Meta gie il-plumber sab li kien marli pipe tal-ilma li kien ghaddejj taht it-tray tax-shower tal-ensuite u sewwa dak li kien hemm bzonn isir. (…)

Xi xahar wara, regghet giet thabbatli Deborah Schembri flimkien ma'zewgha Omar u dawn qaluli kien ser jinvolvu l-insurance taghhom sabiex jissewwwew il-hsarat li kellhom peress li qaluli li kien immoffa is-saqaf. Jien inzilt maghhom

> *sabiex nara fejn kienet il-moffa u huma wrewni l-moffa fil-kuritur u kien hemm xi naqra moffa fil-main bedroom pero` huma am wrewni imkien izjed.* ».

Illi b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenut jigi nutat li jekk, min-naha l-wahda l-perit tekniku appuntat mill-atturi jikkonferma li : « *Humidity in the substrate is a direct result of water infiltration from overlying areas* (…) *it is clearly evident from the intensity and layout of the staining, that there has been a water infiltration event above the property. This has also been verified by the overlying tenant, following an investigation and discovery of a broken water pipe in the bathroom* » (Dok. DS2 a fol. 31 tal-process), min-naha l-ohra, il-perit tekniku Alfred Grech appuntat mis-socjeta` assiguratrici GasanMamo Insurance Limited, jidher li jikkontesta almenu tali hsarat riskontrata fil-kamra ta' quddiem u dana billi « *ikkonkludejt li peress li l-kamra tal-banju tal-assikurat kienet fuq il-kmamar ta' wara, il-hsarat li kien hemm fil-kmamar tas-sodda u tal-kuritur wiehed jista' jattribwihom ghall-ilma li nizel minhabba l-hsara fil-pipe. Izda d-damp patches li kien fil-kamra ta'quddiem fl-opinjoni tieghi huma rrelatati ma ragunijiet estranji* » (Dok. AG a fol. 89 tal-process). Mill-provi prodotti madanakollu ma tressqet ebda prova dwar kif l-ammont mitlub mill-atturi jigi affetwat bl-eskluzjoni tar-riparazzjonijiet fil-kamra ta' quddiem kif prospettat mill-imsemmi Perit Grech jew x'setghet kienet ir-raguni ghal tali hsarat f'tali kamra indipendentement mill-konvenut. Fil-fatt huwa l-istess Perit Grech li tramite r-rapport donnu jezigi kjarifika dwar dan il-punt billi jikkonkludi li « (i)*t is therefore my opinion that the third party should get an architect's opinion in order to investigate the causes of the damages in the front room* » (Dok. AG1 tergo fol. 90 tal-process). Tramite l-provi imressqin minnu l-konvenut prova wkoll jikkontesta d-danni tal-atturi billi jikkontendi li tali hsarat setghu gew kagunati minn xoghol difettuz (f'dan is-sens l-affidavit tal-istess konvenut).

Illi f'dan ir-rigward jinsab deciz mill-Qrati Taghna li jinkombi fuq il-proprjetarju tal-fond li jiehu dawk il-mizuri kollha necessarji li jsiru minn kull *bonus paterfamilias* u dana sabiex jassigura ruhu li mhux biss ma ssirx hsara lill-proprjeta` tieghu stess imma wkoll li l-ebda aspett tal-proprjeta` tieghu ma tirreka hsara lil terzi. Dan ukoll gie ritenut applikabbli fir-

rigward ta' hsara naxxenti minn perkolazzjoni tal-ilma naxxenti minn pajp fejn gie allegat li sid il-fond li fih kien jinsab tali pajp ma seta' jaghmel xejn da parti tieghu sabiex jipprevjeni l-hsara rizultanti u dana peress li jinkombi fuq kull sid l-obbligu li jwettaq minn zmien ghal zmien manutenzjoni xierqa imma wkoll kontrolli fil-fond tieghu :

> «*Kontrolli dawn li kienu necessarji li jsiru minn kull 'bonus paterfamilias' sid ta' fond biex jilqa' ghal kull hsara possibbli mhux biss lil hwejgu izda fuq kollox dawk tat-terzi.*
>
> *Dan premess, irid jigi notat ukoll illi kif pacifikament akkolt, "quando invece si ha la violazione di un dovere, ed una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenza della propria azione od ommissione e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed anche senza avvedersene, allora si ha non il caso fortuito, ma la colpa ed il quasi delitto" (Kollez. Vol. XXIV pI p172). Mir-rizultanzi processwali anke fuq il-kriterju l-aktar baxx tal-probabilita`, hekk ritenut sufficcjenti f'kawza civili ghad-danni, din il-Qorti, bl-invers tat-Tribunal, hi sodisfatta minn ness prossimu bejn kawza u effett biex tkun tista' takkolla r-responsabilita` fuq il-konvenut appellat.*" (**Giovanni Vella v. Michael Cilia** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Inferjuri) fit-23 ta' Gunju, 2004)

Illi fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni imressqa mill-konvenut, it-Tribunal isib li fl-ewwel lok u mill-aspett prettament legali, f'kaz illi l-istess konvenut ried tassew illi tigi akkollata r-responsabilita` kollha ghall-hsara kjarament sofferta mill-atturi jew almenu parti minnha lil terzi huwa kellu jutilizza l-mezzi koncessi lilu mill-istess ligi, senjatament ir-Regolament 6 tar-**Regoli dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar** li jipprovdi testwalment li:

> *"(1) Jekk il-konvenut jidhirlu li għandu jkun ħadd ieħor li jħallas it-talba, huwa għandu jindika fir-risposta tiegħu min hi dik il-persuna l-oħra li għandha tħallas it-talba kollha jew parti minnha.*
>
> *(2) Il-konvenut għandu permezz tat-Tribunal jinnotifika lil terzi:*

(a) b'kopja tat-talba; u

(b) b'kopja tar-risposta tiegħu; u

(ċ) b'avviż lil terzi; u

(d) b'formola għal risposta vojta.

(3) Meta terzi jagħmlu r-risposta tagħhom, huma għandhom isegwu l-proċedura li hemm biex issir risposta għal talba hekk kif inhi msemmija fir-regoli 4 u 5."

Kif jirrizulta kjarament mir-risposta prezentata fl-atti ta'din il-kawza, il-konvenut naqas milli – in linea ma' dak surreferit – jindika liema terza persuna ghandha tinzamm responsabbli ghall-hsara sofferta mill-atturi, wisq anqas innotifika jew talab li jinnotifika lil tali terz jew terzi kif rikjest mill-istess Regolament. Effettivament jigi nutat li, permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu huwa stess illimita d-difiza tieghu ghall-htiega li l-atturi jikkonfermaw li l-hsarat allegatament sofferti minnhom sehhew minhabba ragunijiet attribwibbli lilu.

Illi hekk ukoll jinsab deciz illi meta t-terz li ghandu jigi ritenut responsabbli jibqa' injot u kwindi mhux parti fil-kawza:

"*id-difiza tat-terzo ignoto (jigifieri, ta' persuna mhux parti fil-kawza)* ***ma hi difiza xejn ghaliex il-kawza hija bejn il-kontendenti, u l-ebda parti mit-tort ma tista' tigi addebita lil xi hadd li ma hux fil-kawza.*** *Kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza* ***Camilleri v. Spiteri****, deciza fid-9 ta' Dicembru 1968, la darba jigi ppruvat l-involviment tal-konvenut f'incident anke in parti, l-atturi "ghandhom dritt jikkonsegwew d-danni kollha minghand il-konvenut, salv talvolta lil dan id-dritt li jindennizza ruhu jekk jista' minghand it-terz ghall-parti tieghu ghall-htija."* " (**Joseph Bowman ghan-nom u in rapprezentanza tassocjeta` W. J. Parnis England Limited v. Joseph Scerri et** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-26 ta'Gunju, 2009 – enfazi mizjuda)

It-Tribunal isib li l-ewwel eccezzjoni hekk kif imressqa mill-konvenut timmerita li tigi michuda u dana ghaliex l-atturi irnexxielhom jippruvaw li, almenu fuq bilanc ta' probabiltajiet, il-hsara sofferta minnhom hija kagun tal-perkolazzjoni ta' ilma provenjeni mill-fond tal-konvenut, dana skont ir-rapporti teknici prezentati in atti.

Ghall-bqija, lilhinn minn dak li jinghad hawn fuq in materja legali, it-Tribunal ma jistax isib xi ness kawzali bejn is-supposizzjonijiet sollevati mill-konvenut u l-hsara attwalment sofferta mill-atturi. Jibda sabiex jinghad li b'referenza ghax-xoghol hazin li jidher li sar fil-*housing estate* li minnu jiffurmaw parti l-fondi rispettivi tal-partijiet (u li kienu wkoll il-mertu ta' artikli fil-medja li gew ukoll ezebiti in atti) kienu antecedenti – u mhux bi ftit – il-hsara sofferta mill-atturi. Hekk jidher li l-artikli li jirrigwardjaw il-hsara fil-*housing estate* huma rispettivament datati Awwissu, 2016 u Jannar, 2017 (filwaqt li l-konvenut stess jirreferi permezz tal-affidavit tieghu, ghal problema ta' umdita` li kellu fis-sena 2009) meta d-dhul tal-ilma fil-fond tal-atturi u l-hsara sussegwenti giet riskontrata f'Gunju, 2019 u fil-gimghat ta' wara. L-attrici stess tiddikjara li « *qabel din id-data qatt ma kellna din il-problema* » (xhieda moghtija minnha waqt is-seduta tad-19 ta' Frar, 2020) filwaqt li l-konvenut fl-ebda waqt mix-xhieda tieghu ma jaghti l-impressjoni, wisq anqas jixhed, li meta acceda fil-fond tal-atturi dakinhar li gie infurmat bl-ingress ta' ilma huwa seta' jinnota xi moffa jew hsara ohra fl-istess appartament. Ghat-Tribunal dan huwa kollu indikattiv tal-fatt li l-hsara riskontrata fil-fond tal-atturi hija lkoll konsegwenti ghall-perkolazzjoni ta' ilma li kienet sehhet ftit jiem qabel mill-fond tal-konvenut u mhux ta' kwalunkwe hsara ohra li seta' kien hemm fl-istess Housing Estate sa minn diversi snin qabel. Hekk ukoll lanqas ma tressqu ebda provi konklussivi li jistghu iwasslu ghal xi dubbju, wisq anqas ic-certezza morali, li l-hsara sofferta mill-atturi setghet kienet konsegwenti ghal terzi persuni – ukoll mhux parti f'din il-kawza – proprjetarji ta' fondi ohrajn fl-istess Housing Estate.

Illi fir-rigward tal-*quantum* mitlub, l-attrici fissret kif kienet irriduciet il-kumpens inizjali ghal dak prezentement rikjest permezz tal-kawza odjerna u dana wara li gabet stima ghax-xogholijiet fl-istess ammont u li, fil-fatt tinsab ezebita in atti bhala Dok. DS4 a fol. 36 tal-process. It-Tribunal isib li f'tali rigward ukoll m'hemm ebda lok ghal xi temperament fl-

ammont mitlub mill-atturi bhala kumpens ghall-hsarat sofferti minnhom. Apparti li t-Tribunal stess, kemm tramite r-rapporti peritali ezebiti in atti imma wkoll tramite l-access imwettaq fuq il-post, setgha jiddetermina n-natura estensiva tal-istess hsarat, a sostenn tal-ammont mitlub minnhom l-atturi ressqu bhala xhud taghhom ukoll lil Alessandro Anastasi li f'tali rigward iddefenda l-istima mahruga minnu billi sahaq dwar il-bzonn li, tenut kont in-natura tal-hsara sofferta mill-atturi, jigi utilizzat ukoll il-*mould killer* u dana sabiex jigi zgurat li -moffa kollha – kjarament kawzata mill-konvenut – tinqatel u kwindi jigi evitat li tirritorna :

> *Il-moffa huwa mikrobu li tnaddfu bil-hygene mhux bizzejjed u l-mould killer joqtol dan il-miktobu u jnehhi t-tbajja. Minhabba din il-kwalita`partikulari il-prodott li jintuza huwa aktar ghali minn dak ta'zebgha bajda normali. Trid tapplika wkoll tlett passati flok tnejn bhalma jigri s-soltu meta ma jkunx hemm din it-tip ta' hsara.*

In kontro-ezami wkoll ikkonferma s-segwenti :

> *Mill-esperjenza kull fejn ikun hemm problema ta' moffa jekk tizbogh bl-acrylic il-problema terga` tohrog u kien ghalhekk illi f'dan il-kaz issugerejt illi l-klijenti imorru ghall-mould killer. Il-mould killer jelimina kull residue ta' moffa ghalhekk iwaqqfu milli wara ftit xhur jerga` johrog bhala moffa.*

Illi f'tali rigward it-Tribunal isib li l-uzu ta' tali *mould killer* gie rez mehtieg proprju mill-hsara ikkagunata mill-konvenut. Huwa minnu li z-zebgha attwali fil-fond tal-atturi ma jidhirx li ghandha dan l-element imma huwa car li, sabiex l-atturi tassew jigu rezi fl-i*status quo ante*, huwa necessarju mhux biss li l-fond jitnaddaf mill-moffa imma li l-moffa tinqatel proprju permezz ta' tali prodott li ghaldaqstant gie rez necessarju proprju bhala konsegwenza tal-hsara li ghaliha, kif inghad, jista' biss jigi kkunsidrat responsabbli l-istess konvenut.

Illi fir-rigward tal-isepejjez jinghad li fin-nuqqas ta'provi ulterjuri dawn ghandhom ikunu limitati ghal dawk tal-procedura odjerna filwaqt li l-imghaxijiet fuq l-ammont mitlub huma wkoll dovuti u dana mid-data tan-notifika lill-konvenut tal-ewwel interpellazzjoni gudizzjarja maghmulha lilu u cioe` permezz tal-avviz odjern fit-2 ta' Dicembru, 2019.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, jilqa' t-talba attrici u kwindi jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' tlett elef mija u sebgha u erbghin euro in linea ta' danni sofferti mill-istess atturi minhabba perkolazzjoni ta' ilma fil-proprjeta` taghhom mill-proprjeta` sovrastanti tal-konvenut bl-ispejjez tal-kawza u bl-imghaxijiet mid-data tan-notifika lill-konvenut tal-avviz odjern ossija mit-2 ta' Dicembru, 2019 kontra l-istess konvenut.

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

Gudikatur