TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur DR. Leontine Calleja LL.D

Udjenza nhar, it-3 ta' Lulju, 2023

Avviz tat-Talba numru: 269/2021 CL

Charlie Psaila (KI nru: 398162M)

VERSUS

Anthony Psaila (KI nru: 346949M)u Doris Psaila (KI nru: 74150M)

Ra t-talba li giet ipprezentat fit-22 ta' Settembru 2021 ir-rikorrenti Psaila iddikjara illi qieghed jsofri danni fil-propjeta tieghu fi 32, Triq San is-Sikka, Marsascala fejn qieghed jiskula kwantita' kbira ta' ilma mill-propjeta tal-konvenuti fl-indirizz Solaris, Triq is-Sikka, Marsascala minhabba pajp tal-ilma maqsum li jinsab taht il-madum tal-art tal-propjeta tal-konvenuti. Illi l-konvenuti gew interpellati permezz ta' ittra legali nru 232/2021 biex jirrangaw il-pajp u l-hsarat (Dok CP1), izda baqghu moruzi u ghalhekk l-attur qabbad il-Perit Raphael Abdilla li hareg stima tax-xoghol li ghandhom jsiru li jinkludi tikhil mit-tixrib tal-ilma ta' hitan u soqfa inkluz bdil ta' partijiet tal-gypsum u xoghol ta' trangar fuq il-bank tal-kcina li jammontaw ghal €1200 (Dok CP2). Il-perit ma eskludiex illi din il-hsara tolqot hsarat addizzjonali strutturali wara li l-ilma fil-gebel jinxef ghax il-haddied li hemm fil-konkos jissaddad. L-attur kien ghamel ukoll rapport l-ghassa u l-konvenut kien wieghed lil-attur li kien ser jirranga u jaghlaq l-ilma izda ghadha ma ittrangatx. Ghalhekk l-attur qieghed jitlob sabiex il-konvenut jigi iddikjarat debitut tal-attur fl-ammont ta' €1200 u/jew somma verjuri ghax-xogholijiet necessarji u jigi ordnat jhallas ls-somma ta' €1200 flimkien mal-ispejjez tal-ittra nru 373/2021 u dan mit-28 ta' Jannar 2021, li hija d-data tal-istess ittra.

Ra r-risposta li giet pprezentata mill-konvenuti fid-29 ta' April 2022, fejn irispingew bil-qawwa kollja l-pretensjonijiet tal-attur, stante li huma errati kemm fill-fatt, kif ukoll fid-dritt. Illi minghajr pregudizzji ghal dak indikat supra, l-konvenuti kull meta intalbu sabiex jaghmlu t-tiswijiet dejjem agredixxxew immedjatament. Illi kull meta talbu lill-attur biex jaraw l-hsarat allegatament ikkagunata, dan dejjem irrifjuta u qatt ma kien hemm cans sabiex tigi kkonstatata x'kienet il-hsara, u iktar essenzjali l-ammont ta' hsara ikkagunata u l-konvenuti ser jispjegaw il-fatti f'aktar dettal. Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dak indikat fuq, l-konvenuti qeghdin umilment jitolbu sabiex il-talbiet tal-attur jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Ra r-rapport mahluf[1] u l-affidavit tal-Perit[2] fejn ikkonferma li kien mar *on site* u kien vverifika li l-ilma kien gej minn-fond sovrastanti propjeta ta' Anthony Psaila u ikkonferma l-hsarat indikati fir-rapport u li jista' jkun hemm aktar danni f'kaz illi ma jsirx ix-xoghol rimedjali. Ra l-affidavit ta' Charles Psaila[3] li hu ghandu propjeta bin-numru 33, Triq is-Sikka, Marsascala u f' Lulju 2019 kien hemm habiba tal-familja li kienet qieghda tghix f'din il-propjeta li cemplitlu biex tghidlu li kien nizel hafna ilma mis-saqaf fil-kurutur, kcina u washroom u hu mar mill-ewwel fuq il-post fejn induna li l-ilma kien gej mis-saqaf, minn taht il-madum tal-propjeta sovrastanti, cioe il-propjeta ta' huh Anthony Psaila u martu Doris. Hu avzhom mill-ewwel li kien hemm ingress tal-ilma minn xi pajp tal-ilma u talabhom biex jaghmlu x-xogholijiet necessarji biex ma jibqax diehel l-ilma. Huma baqghu jittratjenu u ma ghalqux il-main tal-ilma jew l-inzul mit-tank ghax kellhom in-nies u sahansitra marrru l-bahar jghomu flokk indirrizaw il-problema u b'hekk mar jaghmel rapport l-ghassa fit-30 ta' Lulju 2019 Dok A1, Wara li kelmuh il-pulizija l-ilma inghalaq u ma baqax gej l-ilma. Regghu fethu l-ilma u rega' beda gej u rega' mar jaghmel rapport. Fit-2 ta' Awwissu 2019, huh kien mar l-ghassa u qal li rega' ghalaq l-ilma biex ma jkunx hemm aktar ingress Dok A2. Izda ix-xogholijiet jew ma sarux jew jekk saru, ma sarux sewwa, ghax is-saqaf ghadu mxarrab u xi drabi kien ghadu jqattar u kien ghadu qieghed jsofri hsarat fi hwejgu fosthom tbajja fil-hitan, ghamara imxarba u minfuha u tqaxxier tal-hitan. Minkejja li huh iddikjara fir-rapport li kien ser jhallas l-ispejjez kollha baqa' ma hallasx u b'hekk f'Jannar 2021 kien bghat ittra ufficjali fejn talabhom biex jirrangaw skond l-invoice Dok A3, u b'hekk kellu jqabbad il-Perit Raphael Abdilla biex johroglu stima biex jissewew il-hsarat li gew ikkagunati lilu u sat 28 ta' Lulju 2021 id-danni kienu jammontaw ghal €1200. Il-gravita tal-hsarat tidher fir-ritratti mmarkati Dok A4, A5 u A6 fejn tidher il-moffa u tbajja li hargu fuq il-hitan minhabba fl-ingress tal-ilma li gejja mill-propjeta ta' huh.

Ra l-kuntratt tal-akkwist tal-propjetajietipprezentat fl-1 ta' Novembru 2022[4]. Fl-14 ta' Novembru 2022 xehed PC859, Alister Micallef Saliba li ipprezenta rapport li sar fit-30 ta' Lulju 2019 li kien sar minn Charles Psaila fl-ghassa ta' Marsascala li kien qieghed jidhol l-ilma minn ta' fuqu li kienet propjeta ta' Anthony Psaila li tinsab f'Triq is-Sikka u kien qieghed jipprezenta r-rapport li gie mmarkat Dok AMS1. Fit- 3 ta' April 2023, xehed Charles Psaila in kontro ezami fejn ikkonferma illi l-propjeta tieghu hija taht il-livell tat-triq u qabel ma kien fond residenzjali, kien garaxx. Xi 22 sena qabel hu kien ha hsieb ix-xoghol ta' pajpijiet tad-dawl u ilma ghax hu electrician u plumber u ghal kisi kien qabbad lil haddiehor. Habiba taghhom, li kienet qieghda toqghod hemm, kienet cemplitlu u qaltlu biex jmur jara ghax kien diehel hafna ilma mis-saqaf u mal-hitan. Il-pajpijiet tieghu mal-art mghoddijin, u pajp go pajp halli f'kaz illi jkollu xi pajp maqsum kemm jigbu u jghaddi iehor. Ma kellux pajpijiet mas-saqaf, u r-residenza ta' Anthony u Doris Psaila kienet fuq il-garaxx tieghu u l-garaxx ta' ma genbu, li ukoll kellu l-ilma diehel. X'hin kellmu qallu li ha jmur jara u ma riedx jidhol u kellu jaghlaq l-ilma izda l-ilma baqa' gej u hu ixxota l-ilma u kellu jmur l-ghassa jirraporta. Bghatu ghal huh u wara ghalaq l-ilma tal-flat fejn kellu barranin joqghodu. L-ilma kien baqa' diehel ukoll ghand dak li kellu l-garaxx ma

[1] Foll. 18
[2] Foll. 25
[3] Foll. 42
[4] Foll. 66

genbu ghax kien rah xi jumenjn wara u qallu. Cahad illi huh ried jidhol biex jara l-hsara izda hu ma hallihx, kien hu li talbu jidhol l-ewwel darba fit-30 ta' Lulju 2019 u huh kien irrifjuta u ma regghax kelmu fit-31 ta' Lulju u 1 ta' Awwissu ghax ma rahx u fl-1 ta' Awwissu inghalaq l-ilma. L-ewwel darba li bghat rendikont tal-hsara kien aktar minn sena wara, u ma jafx jekk kienx sewwa ghax l-ilma baqa' gej allura jekk sewwa, ma sewwiex tajjeb ghax l-ilma kien ghadu gej bil-mod u certu granet iqattar u l-ghamara kompliet tintefah.

Firt- 3 ta' April 2023, xehed Anthony Psaila illi meta mar id-dar f'xi 12.00pm huh kien qallu li nizel l-ilma u peress illi l-main tal-gvern ta' kulhadd kien barra Charles seta' jaghlqu. Hu mar jiccekja jekk kinitx il-pompa tal-bir tieghu li ma kinitx mixghula u ghalhekk l-ilma seta' kien mit-tank biss ghax kien ghalaq il-main. Hu kien dahal ghandu u ra l-ilma niezel ghax urieh l-ilma mal-art izda qatt ma urieh il-hsara. Hu kien dahhal lil huh u t-tifel tieghu ghandu biex jaraw li kollox kien sew. Tal-garaxx l-iehor qatt ma kelmu fuq hsara. Wara tlett ijiem il-plumber kien ghamel xi tiswijiet ghax sab toqba fol-pajp u huh qatt ma rega' kelmu fuq il-hsarat. Wara sena talbu xi flus u hu talbu biex jara l-hsara u qallu li kien ser jiehdu l-qorti. Fil-kontro ezami jghid illi l-propjeta tieghu hija apartament li kien jikri u tinsab fuq il-propjeta Solaris u fuq garaxx iehor. Kulhadd kellu bieb ghalih u meter tad-dawl u tal-ilma separat imma l-main kien fil-gallarija tieghu. Hu kien ra l-ilma nizel u kien mar fil-garaxx biex jara li l-pompa ma kinitx mixghula u kien qabad plumber ghax kellu pajp tal-acorn itaqqab li kien ghaddej fl-art li huwa s-saqaf tal-attur u tal-garaxx ta' hdejh.Kien dahlu gewwa dakinhar biex jara l-ilma diehel imma qatt ma kien dahlu gewwa biex jara l-hsarat. Hu qatt ma qabbad perit. Kien ircieva ittra ufficjali li tinsab a foll. 5 u ghalkemm qatt ma bghatlu bil-miktub biex jara l-hsarat kien saqsieh kemm-il darba direttament. Mistoqsi kemm wara li kien ghamel rapport huh kienx qal lil pulizija li kien ser jaghmel tajjeb ghal hsarat hu wiegeb li kien ser jaghmel tajjeb ghad-dranagg imma ma setax jaghmel tajjeb ghal hsarat jekk qatt ma rahom ghax qatt ma dahlu jarhom. Xehdet Doris Pisani mart Anthony, li meta Tony qal lil Charlie biex jara l-hsarat qallu le u huma kienu ghalqu l-main mill-ewwel u wara tlett ijiem huma sewwewh il-hsara ghax kienu gabu plumber. Fil-kontro ezami tghid illi ma qabdux perit ghax iqabduh ghal post taghhom mhux ghal haddiehor. Charlie kien mar l-ghassa jaghmel rapport u r-ragel kien ra l-ilma diehel dahinhar mhux hi u Charlie kien dahal ghandha biex jara. Cahdet illi Charlie kien ried jifthilhom biex jaraw imma huma qatt ma marru. Ir-ragel ma hallasx ghal hsarat ghax la ma rax il-hsara ma setax jhallas.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur u n-nota risponsiva tal-konvenuti.

Tra illi t-talba f'din il-kawza hija dwar hsarat li kien hemm fil-fond tal-attur wara li kien hemm ammont ta' ilma li kien gej mill-fond sovrastanti, propjeta tal-konvenuti. Mhux kontestat li kien hemm ilma diehel fil-propjeta tal-attur ghax il-konvenut stess qal illi kien ra l-ilma diehel u fix-xhieda tieghu qal ukoll illi kien sab pajp mkisser u li hu kien irrangah. Il-konvenut ikkonferma illi kien qal lil pulizija li kien lest li jaghmel tajjeb ghal-hsarat, kif hemm imnizzel ukoll fir-rapport tal-pulizija, izda mhux minghajr ma jkun rahom. In-nuqqas ta' qbiel bejn il-partijiet hija dwar il-quantum tal-hsarat u l-konvenut jghid illi qatt ma inghata l-opportunita' jara l-hsarat li l-attur jghid illi kien hemm. Gie rilevat illi l-hsara li

ntalbet fl-ittra ufficjali kien fl-ammont ta' €401 filwaqt illi l-ammont mitlub ghal-hsara fil-kawza kienet ta' €1200.

It-Tribunal jibda biex jghid illi il-konvenut kien ircieva l-ittra ufficjali fi Frar 2021 u ma ha ebda azzjoni sabiex jwiegeb ghal-istess ittra, minkejja li kien fl-interess tieghu li jwiegeb u jitlob l-access. L-attur fil-fatt fetah il-kawza odjerna f'Settembru 2021, aktar minn sitt xhur wara u ghalhekk l-konvenut ma ha ebda azzjoni biex jara l-hsarat. Il-hsarat gew ikkonfermati mir-rapport tal-Perit li ipprezenta ukoll affidavit u ma saret ebda kontro ezami tal-istess perit u ghalhekk dan it-Tribunal qieghed jaccetta r-rapport tieghu dwar il-quantum tal-hsarat.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jilqa' t-talba tal-attur u jiddikjara l-konvenuti risponsabbli ghad-danni sofferti u jikkundana lil-istess konvenuti jhallsu s-somma ta' elf u mitejn euro (€1,200) rapprezentanti danni ikkagunati mill-konvenuti, bl-ispejjez tal-kawza odjerna, kif ukoll tal-Ittra Ufficjali numru 373/21 u bl-imghax mid-data tat-28 ta' Jannar 2021 sal-hlas shih.

Avukat, Leontine Calleja LL.D.

GUDIKATUR