



TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻĠĦAR

ĠUDIKATUR

AVV. DR. ILONA SCHEMBRI

LL.B., LL.D., LL.M. (Lond.), Ph.D. (Birm.)

Udjenza tad-29 ta' April 2024

Talba nru. 262/2021 IS

ALDO MUSCAT (I.D. 511765 (M)) U ANTONIA SIVE ANTOINETTE MUSCAT (I.D. 461468 (M))

VERSUS

JOHN VELLA (I.D. 499568 (M))

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ipprezentat fid-9 ta' Settembru 2021 (a fol. 1 et seq), l-atturi talbu ammont ta' flus rappreżentanti danni u ħsarat ikkaġunati fil-fond tal-atturi mill-konvenut u bl-imġax u l-ispejjeż. Ra illi l-atturi ma indikawx l-ammont illi skond huma hu dovut mill-konvenut anke jekk it-Tribunal talab sabiex ikun hekk indikat fil-verbali datati 28 ta' Jannar 2022 (a fol. 35) u 5 ta' Diċembru 2022 (a fol. 140) u b'dan illi fis-17 ta' Jannar 2022, l-atturi ddikjaraw illi qed jitolbu lit-Tribunal sabiex jaġixxi bħala *arbitro boni viri* (a fol. 159).

Ra illi l-konvenut ipprezenta ir-risposta tiegħu fl-10 ta' Jannar 2022 (a fol. 31).

Ra illi saru diversi seduti fir-rigward ta' dan il-każ u xehdu diversi persuni.

Ra illi fis-17 ta' Jannar 2023, l-atturi għalqu il-provi tagħhom (a fol. 159).

Ra illi fit-13 ta' Marzu 2024, il-konvenut għalaq il-provi tiegħu (a fol. 209).

Ra illi fit-13 ta' Marzu 2024, il-partijiet iddikjaraw provi magħluqa (a fol. 209).

Ra l-atti processwali.

Ra illi din il-kawża thalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Huwa fatt mhux kontestat bejn il-partijiet illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond Alkuman, Triq Emanuele Pinto, San Pawl il-Baħar u tal-garaxx li jinsab taħt il-blokka tal-appartamenti fejn għandu l-appartament il-konvenut.

Huwa fatt ukoll mhux kontestat bejn il-partijiet illi l-konvenut hu l-proprjetarju tal-appartament numru 4, Pinto Apartments, Triq Emanuele Pinto, San Pawl il-Baħar.

Fatt ieħor mhux kontestat bejn il-partijiet huwa illi dawn iż-żewġ proprjetarji imissu mal-istess ħajt tal-appoġġ.

Id-diżgwiż bejn il-partijiet hu fir-rigward tal-perkolazzjoni tal-ilma illi l-atturi kellhom, u jidher illi għad għandhom, fil-proprjeta' tagħhom fejn huma qed jallegaw illi tali perkolazzjoni tal-ilma hi minħabba ħsarat fil-proprjeta' tal-konvenut filwaqt illi l-konvenut jiċhad tali allegazzjoni kategorikament. B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal irid jeżamina l-ewwelnett minn fejn diehel l-ilma u ikun biss wara li jkun hekk determinat, dan it-Tribunal jista' jasal għall-konkluzjoni ta' min hi r-responsabbilta' u tad-danni sofferti mill-atturi.

Id-dhul tal-perkolazzjoni tal-ilma

L-atturi sostnew illi soffrew perkolazzjoni tal-ilma ġewwa l-fond tagħhom hawn fuq imsemmi, speċifikament min-nofs tal-fond sa wara tal-fond. L-atturi wkoll sostnew illi kien hemm żewġ problemi tal-ilma, waħda fis-sistema tad-drenaġġ, u li skond huma din il-problema ġiet solvuta, u l-oħra tal-ilma, u liema problema għadha mhix solvuta.

- Fejn hu l-fond tal-atturi u l-blokka tal-appartamenti fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu

L-atturi huma s-sidien tal-fond tagħhom li jmiss mal-blokka ta' appartamenti fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu u fejn hemm ukoll il-garaxxijiet *semi-basement* li jinsabu taħt il-blokka tal-appartamenti, u dan skond ir-ritratt meħud mill-Perit Sarabelle D'Amato, liema ritratt jifforma parti mir-rapport tal-istess Perit u li jinsab a fol. 117.

Mir-ritratt jidher illi s-saqaf tal-garaxxijiet *semi-basement* u l-art tal-ewwel sular (jew *ground floor*) tal-blokka tal-appartamenti jiġu eżatt fin-nofs tal-ġholi tal-ħajt tal-fond tal-atturi.

B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal irid iħares lejn il-provi prodotti mill-partijiet tul il-

proċess sabiex jiddetermina jekk tali ingress hux ġej mill-appartament tal-konvenut jew mis-saqaf tal-garaxxijiet *semi-basement*.

- Ir-responsabbiltà ta' min mill-partijiet hi għall-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-atturi

L-atturi ingaġġaw lill-Perit Sarabelle D'Amato sabiex tispezzjona l-fond tagħhom fir-rigward tal-imsemmija perkolazzjoni tal-ilma. Il-Perit għamlet ir-rapport tagħha datat 30 ta' Novembru 2020 u li kien ipprezentat mal-avviż tat-talba, għalkemm mhux bil-paġni kollha, u reġgħet xehdet fuq l-istess rapport, fejn kienet ipprezentat kopja bil-kulur tar-rapport fl-intier tiegħu.

L-atturi wkoll ipprovdew diversi ritratt illi jinsabu a fol. 41 sa 55 fejn jidher illi ż-żebgħa tal-ħajt tidher illi qed tinqala' u b'dan fejn jidher iktar ċar skond ir-ritratti li jinsabu a fol. 43 u 44 fejn tali ħsarat jidhru minn nofs tal-kamra 'il fuq u ċioe' minn fejn jiġi s-saqaf tal-garaxxijiet *semi-basement* u l-art tal-ewwel sular tal-blokka tal-appartamenti, kif spjegat iktar 'il fuq.

Biss pero', l-ewwelnett, il-Perit Sarabelle D'Amato ikkonkludiet fir-rapport tagħha illi tali perkolazzjoni tal-ilma li dehret fil-fond tal-atturi tista' tkun minn xi ilma jew drenagg. Ukoll, il-Perit meta xehdet fit-28 ta' Settembru 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 110, hija sostniet illi *"ma investigajtx is-sistema tad-drenagg; as in .. vizwalment l-inspection li ghamilt hija vizwali. Biex ninvestigaw is-sistema tad-drenagg irridu inqabbdu nies kompetenti bil-camera etc li jkun jistghu jinvestigaw."* It-tieni, il-Perit hawnhekk imsemmija ikkonkludiet fir-rapport tagħha illi ma tistax tgħid b'ċertezza li tali ingress tal-ilma hu ċertament ġej mill-appartament tal-konvenut, u liema kopja tar-rapport tinsab a fol. 14 sa 21 u a fol. 116 sa 128. Ukoll, il-Perit xehdet fit-28 ta' Settembru 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 108, illi *"ma nistax nghid ezatt x'inhil problema jekk ma nidholx fil-proprjeta'."*

Minn dan l-imsemmi rapport u xhieda tal-Perit, it-Tribunal allura ma setax jasal għall-konklużjoni illi tali ingress tal-ilma fil-fond tal-atturi huwiex ilma jew drenagg u jekk tali ingress huwiex bilfors minhabba ħsarat li seta' kien hemm fil-fond tal-konvenut.

Fir-rigward tal-ewwel problema hawn fuq imsemmija, kien biss mix-xhieda ta' Yvonne Audrey Farrugia, rappreżentant tad-Direttorat tas-Saħħa Ambjentali, datata 5 ta' Diċembru 2022, illi dan it-Tribunal seta' jifhem aħjar fuq jekk tali ingress fil-perjodu tas-snin 2020 u 2021, u ċioe' meta skond l-atturi bdew jaraw tali ingress sa meta fetħu tali talba, huwiex ilma jew drenagg u fejn fil-fatt jidher illi tali ilma kien fil-fatt drenagg illi kien ġej mis-sistema komuni tad-drenagg tal-appartamenti illi qegħda biswit il-fond tal-atturi u fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu u fejn skond din ix-xhieda jidher illi tali problema kienet persistenti bejn is-sena 2020 u s-sena 2022, u dawn anke skond ir-rapporti ipprezentanti mill-imsemmija xhud illi jinsabu a fol. 147 sa 158.

Apparti tali xhieda, dan it-Tribunal huwa konvint illi tali perkolazzjoni tal-ilma kienet ta' drenagg ukoll mid-dati tar-rapport tal-Perit u mid-dati tal-ispezzjonijiet illi saru minn Yvonne Audrey Farrugia. Fil-fatt, dan it-Tribunal innota illi il-Perit Sarabelle D'Amato qalet illi hi għamlet ir-rapport tagħha fit-30 ta' Novembru 2020 (a fol. 117). Biss pero', Yvonne Audrey Farrugia xehdet illi *"Mela l-ewwel complaint dahal fis-16/11/2020, all right? Infiltration at Pinto Flats, Manuel Pinto Street, St. Pauls Bay. Kont ghamilt inspection fis-16/11/2020; u qalli li l-ilma li għandu fil-garaxx niezel drop by drop. Allura jien ma stajtx noqghod hemm, ghax tikka tikka tikka. Kien gabli sample fis-17/11, lahaq mela bott, u bghattu l-laboratorju, u hareg li huwa drenagg"* (a fol. 142). Hanwhekk huwa ċar illi l-Perit spezzjonat il-fond tal-atturi wara illi Yvonne Audrey Farrugia marret fuq il-post u kkonfermat li kien drenagg. Dan it-Tribunal ikompli isahħaħ il-pożizzjoni tiegħu f'dan ir-rigward u illi hu tal-fehma illi tali ingress tal-ilma hu fil-fatt drenagg għaliex Yvonne Audrey Farrugia ukoll xehdet illi *"issa mbagħad dahal complaint iehor fis-2nd February 2021...u kien gabli sample u rega' hareg drenagg...kien dahal complaint iehor fis-26/1/22; hadt sample"* (a fol. 142).

L-aħħar punt illi dan it-Tribunal irid isemmi fir-rigward ta' din l-ewwel promblea hu illi jekk l-atturi għamlu din it-talba fid-9 ta' Settembru 2021, kien ikun għaqli illi kieku reġgħu għabu perit sabiex jispezzjona l-fond wara li huma allegaw illi s-sistema tad-drenagg kienet ittrangat u mhux ipprezentaw rapport illi kien sar meta l-problema tas-sistema tad-drenagg kienet għadha teżisti b'dan illi dan it-Tribunal ma setax jifhem kif l-atturi allegaw li setgħu ikunu jafu li hemm żewġ problemi meta anqas biss sar studju profund kif kellu jsir f'dan ir-rigward.

Fir-rigward tat-tieni problema, u cioè' minn fejn diehel dan id-drenagg u għaliex jidher biss min-nofs tal-ħajt tal-fond tal-atturi 'l fuq, dan it-Tribunal innota illi *stante* illi l-garaxxijiet jiġu eżatt taht il-blokka appartamenti fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu u liema garaxxijiet imissu ukoll mal-fond tal-atturi, u jiġu f'nofs il-ħajt tal-fond tal-atturi fejn l-atturi bdew jaraw ilma mal-ħitan, dan iwassal sabiex wiehed jifhem għaliex tali ingress beda jidher min-nofs tal-ħajt 'il fuq.

Inoltre', fir-rigward ta' din l-imsemmija tieni problema, il-konvenut spjega b'mod ċar fl-affidavit tiegħu li kien ipprezentat fis-17 ta' Jannar 2023, u liema affidavit jinsab a fol. 163 sa 186, għaliex l-atturi qed jaraw tali perkolazzjoni fil-fond tagħhom, b'dan illi l-konvenut qal illi *"is-servizzi li għaddejjin wara dahar il-lift partikolarment dawk ta' d-drenagg qed jghaddu dritt min gol-planki u cioè minn taht l-art ta' l-indana u jizbukkaw min go saqaf tal-garaxx proprjeta' tas-sur Aldo Muscat li jinsab fil-livell ta' semi-basement. Dawn il-planki iserhu mal-ħajt ta' l-appogg tal-proprjeta' tiegħu. Fir-ritratt li jsegwi wiehed jista' jara l-katusa principali tad-drenagg, pajpijiet ta' l-ilma u drains wara dahar il-lift jghaddu min go l-planki b'din tad-drenagg tirfed go l-garaxx tas-Sur Aldo Muscat"* (a fol. 164 u 165). Fil-fatt, anke l-Perit Sarabelle D'Amato, fir-rapport tagħha illi huwa anke riferut iktar 'il fuq, qalet illi *"It was evident that the precast concrete slabs roofing over this semi-basement level have suffered water regress from above since water stains were noted and documented on the underside of these same precast slabs (particularly the slabs situated towards the back of the site)"* (a fol. 124) u fejn anke ipprovdiet ritratt fir-rigward illi jinsab a fol. 125.

Seta' xorta wahda wiehed jahseb illi tali problema gejjja biss mill-fond tal-konvenut peress illi tali sistema tad-drenaġġ qiegħda taħt l-appartament tal-konvenut, biss pero', dan it-Tribunal wasal għall-konkluzjoni illi tali problema fis-sistema tad-drenaġġ ma tappartjenix fl-appartament tal-konvenut imma tal-komun tal-appartamenti fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu għaliex Yvonne Audrey Farrugia xehdet illi għamlet testijiet mill-appartamenti varji u l-kulur niżel minn kull appartament tal-blokka fejn il-konvenut għandu l-appartament tiegħu. Fil-fatt, Yvonna Audrey Farrugia xehdet fil-5 ta' Diċembru 2022, u liema parti mix-xhieda tinsab a fol. 143, illi *"Tfajt il-kulur, fi 25th February 2021 tfajt il-kulur minn flat ta' fuqu, flat number 3 mill-bathroom u l-kulur hareg fil-barmil isfel. Kien baghatli email il-complainant stess. Mort fit-3rd March, fit-3rd March u l-bucket kien għadu hemm, u hadt ritratt bil-kulur jidher. Kellimt...issa..., imbagħad biex inkun certa li mhux minn Flat 3 biss tfajt il-kulur minn Flat 6 u rega' hareg il-kulur"* (a fol. 142).

B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal m'għandu ebda dubju illi il-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-attur fil-fatt hija riżultat ta' *leakages* mis-sistema tad-drenaġġ tal-blokka tal-appartamenti li jinsabu biswit il-fond tal-atturi u b'dan illi tali *leakges* jinsabu iktar fuq in-naħa ta' wara tal-fond tal-attur *stante* illi s-sistema tad-drenaġġ tal-blokka tal-appartamenti tgħaddi minn ġol-planki u jinsabu fuq wara tal-blokka tal-appartamenti li jiġu allura daww il-planki li jserrrhu mal-ħajt fuq wara tal-proprijeta' tal-atturi. Iktar 'il fuq, ukoll, dan it-Tribunal spjega wkoll kif inhi l-binja tal-fond tal-atturi u dik tal-konvenut b'dan illi juri b'mod ċar għaliex tali ħsarat jidhru minn nofs il-ħajt tal-fond tal-attur 'il fuq.

B'dan illi għaldaqstant, dan it-Tribunal jikkonkludi illi dan ma huwiex tort tal-konvenut iżda *se mai* huwa tort tal-blokka kollha tal-appartamenti li jmissu mal-fond tal-atturi u dan għaliex kif xehdet Yvonne Audrey Farrugia, u liema parti mix-xhieda giet prodotta iktar 'il fuq, jidher ċar illi kull appartament tal-blokka kellu finalment problema għaliex il-kulur minn kull appartament li ntefa' spicċa jċarċar sa isfel, u liema testijiet saru anke wara li l-atturi ingaġġaw il-Perit tagħhom.

L-aħħar punt important illi dan it-Tribunal innota huwa illi l-atturi fl-avviż tat-talba għamli referenza sabiex jitqabbad perit sabiex ikun jista' jara sew tali ħsarat u jiddetermina minn fejn hi gejjja tali ħsara b'dan illi pero' l-atturi ma reġġhux talbu għal din il-ħatra tul il-proċess kollu sakemm għalqu l-provi tagħhom.

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċhad it-talba tal-atturi għar-raġunijiet hawn fuq premissi.

Jillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma' dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tal-atturi.

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur