TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

GUDIKATUR
AVV. DR. ILONA SCHEMBRI
LL.B., LL.D., LL.M. (Lond.), Ph.D. (Birm.)

Udjenza tal-4 ta' Novembru 2024

Talba nru. 265/2022 IS

DAVID CARBONE (I.D. 223178 (M)) U SUSAN CARBONE (I.D. 194066 (M))

VERSUS

DANIELA AGIUS (I.D. 0454194 (M))

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fl-14 ta' Settembru 2022 (a fol. 2), l-atturi talbu l-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (Eur 4,200.00) rappreżentanti telf tal-kera tal-appartament 17 ġewwa 87, The Adelaide, fi Triq id-Dugh, Marsaskala, kif ukoll l-ispejjeż u l-imgħax mid-data tan-notifika ta' dan l-avviż, inkluż tal-ittra uffiċjali bin-numru 1708/2022.

Ra illi fit-12 ta' Ottubru 2022, il-konvenuta ġiet debitament notifikata (a fol. 6).

Ra illi l-konvenuta ippreżentat ir-risposta tagħha fl-24 ta' Ottubru 2022 (a fol. 8).

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

Ra illi fis-6 ta' Diċembru 2022, l-atturi għalqu il-provi tagħhom (a fol. 9).

Ra illi fis-16 ta' Jannar 2023, il-konvenuta għalqet il-provi tagħha (a fol. 56).

Ra illi fit-22 ta' April 2024, il-partijiet iddikjaraw provi magħluqa (a fol. 115).

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

L-atturi jikkontendu illi huma soffrew ingress ta' ilma fl-appartament tagħhom li wassal sabiex l-atturi ma jkunux jistgħu jikru l-appartament lil terzi persuni. Min-naħa l-oħra il-konvenuta tikkontendi illi tali ingress ta' ilma ma kienx ġej mill-fond tagħha u li hi m'għandhix tkun responsabbli għall-kirja illi l-atturi qed jikkontendu li tilfu.

F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal ser jeżamina l-ewwelnett min huma il-proprjetarji rispettivi tal-fondi imsemmija sabiex wara dan it-Tribuhnal jgħaddi sabiex ikun jista' jiddetermina minn fejn kien ġej l-ingress tal-ilma u għaldaqstant, fl-ahhar ser ikun qed jeżamina jekk l-atturi soffrewx xi danni f'forma ta' telf ta' kirja tort tal-konvenuta.

Il-proprjetarji tal-fondi in kwistjoni

L-atturi jikkontendu illi huma il-proprjetarji tal-appartament 17 ġewwa 87, The Adelaide, fi Triq id-Dugh, Marsaskala, u fil-fatt ippreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tax-xiri tal-imsemmi appartament li tinsab a fol. 17 sa 24.

L-atturi jikkontendu wkoll illi l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-*penthouse* sovrastanti l-imsemmi appartament tal-atturi. Il-konvenuta wkoll tikkorrobora tali verżjoni fl-affidavit tagħha maħluf minnha stess fit-12 ta' Jannar 2023 u ppreżentat fis-16 ta' Jannar 2023, liema parti tal-affidavit tinsab a fol. 58, fejn hija qalet illi "*1. Jien Daniela Agius il-propjetarja tal-appartament/penthouse internament immarkat bin-numru wieħed u għoxrin fis-sular numru erba'. L-appartament jinsab fi triq id-Dugh u jagħmel parti min blokka numru uffiċjali sebgħa u tmenin bl-isem "The Adelaide". 2. Ngħid illi l-appartament/penthouse tiegħi jinsab fuq tlett appartamenti, dawk internament immarkati 16, 17 u 18*." Il-konvenuta xehdet ukoll f'dan ir-rigward fl-10 ta' Ottubru 2023, fejn liema parti tax-xhieda tinsab a fol. 85, u fejn xehdet is-segwenti:

"*Dr Jessica Micallef: Perot' inti proprjetarja ta' ...*

Xhud: Iva, jien."

B'dan illi ma hemm ebda dubju dwar min huma il-proprjetarji tal-appartamenti in kwistjoni.

L-ingress ta' l-ilma

Ġjaladarba ma hemm ebda dubju dwar min huma il-proprjetarji tal-appartamenti in kwistjoni, dan it-Tribunal issa ser iqis il-kwistjoni tal-ingress ta' l-ilma.

L-atturi jikkontendu illi soffrew ingress ta' ilma fl-appartamenti tagħhom u liema ingress, skond huma, kien ġej mill-appartament tal-konvenuta. L-atturi jikkontendu

wkoll illi dan l-ingress ta' ilma beda f'Novembru 2019 (a fol. 11 u a fol. 12). Skond l-affidavit tal-attriċi Susan Carbone li kien maħluf minnha stess fil-5 ta' Diċembru 2022 u ppreżentat fis-6 ta' Diċembru 2022, illi "*4. ... fix-xahar ta' Novembru tas-sena 2019 gejt infurmata minghand dawn l-inkwilini illi beda diehel hafna ilma tax-xita*" (a fol. 12) u illi "*23. ...l-konvenuta Daniela Agius kienet taf illi d-dhul tal-ilma kien jorigina mill-penthouse taghha, tant li baghtet haddiem sabiex jirranga l-hsara li giet ikkawzata fl-appartament taghna a spejjez taghha...*" (a fol. 14).

It-Tribunal pero' seta' wkoll jara x-xhieda in kontro-eżami tal-attriċi Susan Carbone datata 6 ta' Novembru 2023, u li tinsab a fol. 99 sa 114, fejn għalkemm l-attriċi xehdet b'konvinzjoni illi l-ingress ta' l-ilma kien ġej mill-appartament tal-konvenuta, l-attriċi xehdet ukoll illi l-ewwelnett kien hemm xi konsenturi fil-faċċata li seta' wassal għal dan l-ingress ta' l-ilma u iktar importanti hu illi l-atturi qatt ma ġabu lil ħadd jispezzjona l-appartament tagħhom sabiex jaraw eżatt minn fejn ġej dan l-ingress ta' l-ilma. Fil-fatt, l-attriċi xehdet is-segwenti:

"*Xhud: Qalli ... beda jgħid li l-problema mhux minnu .. minn hemmhekk, mill-faċċata beda jgħid.*

Dr. Yurgen Micallef: Sewwa. U inti kkonkludejt li l-problema kienet minn ta' fuq hux hekk?

Xhud: Le jiena ma kkonkludejt xejn dak iż-żmien għax ma kontx naf. Jiena ma nifhimx hu! Jiena ħallejt li l-problema ġejja minn hemmhekk.

...

Dr. Yurgen Micallef: ... Qabbad lil xi ħadd biex jara l-problema minn fejn ġejja inti min-naħa tiegħek?

Xhud: Le, aħna għamilna żball dak dak inhar li ma qabbadna lil ħadd.

...

Dr. Yurgen Micallef: Minkejja din il-moffa ma' kullimkien, u dan l-ingress ta' l-ilma kollu, għalfejn bqajt ma qabbadtx lil xi ħadd biex jgħidlek minn fejn ġej .. il-problema minn fejn hi ġejja?

Xhud: Iva ħa ngħidlek, għamilt żball jiena; ħa ngħidlek, għamilt żball ma qabbadx għax jiena fdajt fi Frans.

...

Xhud: Minn għandha kien ġej l-ilma; min għandha kien ġej l-ilma.

Dr. Yurgen Micallef: ... l-ebda espert ma qal hekk hux hekk?

Xhud: Għax imbagħad reġa' ġie l=ilma, mella minn għandha la għamilna il-faċċata."

Min-naħa tagħha, il-konvenuta tagħti verżjonijiet li huma kemmxejn kunfliġġenti wkoll fl-affidavit tagħha minnha maħluf fit-12 ta' Jannar 2023 u ippreżentat fis-16 ta' Jannar 2023 u li jinsab a fol. 58 sa 62. Dan għaliex hija ssostni illi "*11. Kienu diversi drabi matul is-sajf ta' 2020 meta provajna nitfgħu ammont sostanzjali ta' ilma fuq it-terrazzin biex naraw il-problema hiex ġejja minn għandna iżda dan dejjem irriżulta fin-negattiv għax is-Sinjura Carone ma kienx daħlilha ilma. ... 38.... Sa din il-ġurnata għadni ma nafx hux il-problema ġejja min għandi...*" u għaldaqstant b'dan illi l-konvenuta targumenta li tali ingress ta' ilma ma kienx ġej min-naha tal-appartament tagħha. Pero', fl-istess nifs, u ċioe' fl-istess affidavit hawnhekk imsemmi, il-konvenuta ssostni illi "*17. F'Novembru 2021 bdejna ix-xogħlijiet, biddilna drain partikolari f'gutter. Is-Sinjura Carbone kienet tesperjenza ingress tal-ilma fi tlett kmamar tas-sodda. Wara li saru dawn l-alterazzjonijiet waqaf dieħel l-ilma f'ġiex bedrooms u l-problema baqat preżenti f bedroom waħda biss – il-bedroom li għandha ħajt imiss ma shaft. ... 23. F'Marzu 2022 irċeevejna ittra bl-avukat biex nersqu għad-danni. Konna għamilna kuntatt mas-sinjura Carbone u għidnilha li l-ħsarat fl-appartament konna ser nirranġawomlha iżda għal ħlas ta' kera ma konniex ser nersqu għax ma nħossux li huma dovuti. ... 27. Aħna irrangajnilha kull ħsara li kellha li kienet ssuspetata kkawżata min għadnha*" b'dan illi l-konvenuta qisha tammetti li l-problema tal-ingress ta' l-ilma fl-appartament tal-atturi kien parti minnu mill-appartament tagħha.

Rinfaċċjata b'din is-sitwazzjoni ta' verżjonijiet kunfilġġenti għall-aħħar, dan it-Tribunal irid jevalwa jekk hemmx xi provi oħra li jistgħu jagħtu piż lejn verżjoni jew oħra. It-Tribunal ra illi l-konvenuta ippreżentat ukoll rapport imħejji mill-Perit Benny Cortis, u liema rapport jinsab a fol. 66 sa 70. Dan ir-rapport pero' ma jurix minn fejn seta' kien dieħel dan l-ingress ta' l-ilma. Ukoll, il-Perit ma setax jikkonkludi jekk tali ingress ta' l-ilma kienx ġej mill-appartament tal-konvenuta meta xehed fl-10 ta' Ottubru 2023 u liema xhieda tinsab a fol. 92 sa 97. Fil-fatt, il-Perit xehed illi "*Jista' jkun fit-terrazzin kien, u kien hemm xi cracks ukoll kemm fil-faccata u kemm fix-xaft li seta' jidhol minnhom. Jigifieri ma' kull toqba l-ilma jidhol; jigifieri kollox kien possibbilta'*"" (a fol. 93). Għaldaqstant, tali rapport u xhieda ma setgħux jgħinu lit-Tribunal sabiex jevalwa sew minn fejn kien ġej l-ingress ta' l-ilma.

F'dan ir-rigward, it-Tribunal iqis illi ""*l-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant.*"[1]

Iktar ċar f'dan ir-rigward huwa dak illi qalet l-Onorabbli Qorti diversement presjeduta

---

[1] CAPRICE GLASS WORKS LTD. (C-44518) Vs ANTHONY U ERMINIA konjugi CARUANA, 26 ta' Novembru 2014, Qorti tal-Appell, Ref.: 692/2011/1

meta kkonkludiet illi *"Huwa pacifiku f'materja ta' kunflitt ta' verzjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha: 1. Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; 2. Li fin-nuqqas tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur"."*[2]

Fid-dawl tax-xhieda kollha hawn fuq imsemmija u għaldaqstant wara li dan it-Tribunal qies ix-xhieda kollha, dan it-Tribunal seta' jinnota illi minn dak li qalet il-konvenuta fl-affidavit tagħha hawn fuq imsemmi, jidher illi l-konvenuta stess ammettiet illi parti mill-problema kienet ġejja mill-appartament tagħha. Biss pero' dan it-Tribunal jinnota illi l-atturi kien fl-interess tagħhom li jqabbdu esperti sabiex jikkonstataw minn fejn kien ġej dan l-ingress ta' l-ilma fejn dan it-Tribunal jinnota wkoll illi l-atturi qatt ma qabbdu xi esperti la qabel ma ntavolaw din it-talba u anqas tul is-smiegħ kollu ta' din it-talba.

<u>Telf ta' kera</u>

Ġjaladarba ġie stabbilit minn dan it-Tribunal illi fuq bażi ta' probabbilita', l-ingress ta' l-ilma fl-appartament tal-atturi kien ġej parti minnu mill-appartament sovrastanti tal-konvenuta, dan it-Tribunal issa irid jiddetermina jekk hemmx xi ammont ta' kera dovut mill-konvenuta lill-atturi.

L-atturi jikkontendu illi huma kienu qed jikru dan l-appartament lil Alessia Suriano u lil Gaspare Invitti, u liema kopja taż-żewġ kuntratti tal-kirja tinsab a fol. 25 sa 40. It-tieni kirja kienet tkopri l-perjodu minn Marzu 2021 sa Frar 2022. L-atturi jikkontendu illi huma tilfu seba' xhur kirja minħabba dan l-ingress ta' l-ilma ġewwa l-appartament tagħhom fejn qed jitolbu s-somma ta' sitt mitt Ewro (Eur 600) għal kull xahar, fejn is-somma ta' kull xahar ħadmuha fuq il-kuntratti tal-kirja hawnhekk imsemmija. L-atturi wkoll wasslu għal dan iż-żmien ta' seba xhur telf ta' kirja għaliex Alessia Suriano u Gaspare Invitti telqu mill-appartament fl-1 ta' Novembru 2021 u l-attriċi xehdet fil-kontro-eżami tagħha illi il-konvenuta bagħtet nies biex ibajdu l-appartament tal-atturi fl-1 ta' Ġunju 2022 (a fol. 107).

Biss pero' dan it-Tribunal iqis illi tali telf ta' kirja min-naħa tal-atturi ma kienx ippruvat illi dan seħħ minħabba l-ingress ta' l-ilma u ċioe' tort tal-konvenuta għat-tliet raġunijiet hawn isfel premessi.

L-ewwelnett, dan it-Tribunal hu konvint illi fuq bażi ta' probabbilita', Alessia Suriano u Gaspare Invitti ma telqux mill-appartament tal-atturi minħabba l-ingress ta' l-ilma fl-appartament tal-atturi għar-raguni premessa. Alessia Suriano qalet fl-affidavit

[2] Louise Cini Kl 278072M vs Hamilton Travel Co. Limited C13680, 28 ta' Ġunju 2018, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 1176/2015

tagħha maħluf minnha fil-5 ta' Diċembru 2022 u ppreżentat fis-6 ta' Diċembru 2022 illi hi telqet mill-appartament tal-atturi f'Ottubru 2021 minħabba l-problema tal-ingress ta' l-ilma (a fol. 16). Biss pero', l-ewwel kuntratt ta' kirja kien ikopri l-perjodu bejn Marzu 2020 u Frar 2021 (a fol. 25 sa 32) b'dan illi kif jidher ċar aktar ' il fuq, diġa' kien hemm ingress ta' l-ilma u xorta waħda il-kerrejja krew dan l-appartament mingħand l-atturi mingħajr problemi. Inoltre', għalkemm Alessia Suriano qalet fl-affidavit tagħha hawnhekk imsemmi illi "*3.On the 14th October 2020 I contacted Susan Carbone since there was once again signs of water ingress in the same bedrooms. This happened every time it rained. I remember it happened again on the 24th November 2020 and we noriced tat the situation started to get worse – the damp patches were expanding. I started to get worried and frustrated with this situation especially when my son, who suffers from asthma, was getting sick more frequently*" xorta waħda iddeċiediet li iġġedded il-kuntratt tal-kirja għal sena oħra (a fol. 15). Ukoll, għalkemm it-tieni kuntratt ta' kirja bejn l-atturi u Alessia Suriano u Gaspare Invitti kien ikopri l-perjodu bejn Marzu 2021 u Frar 2022, Alessia Suriano ukoll qalet fl-affidavit tagħha illi "*On the 15th June 2021 I had notified Susan Carbone that we were going to terminate the lease as of 1st September 2021 since we were going to move to our new apartment. Since our new apartment was not ready yet we had agreed to continue with the lease, extending it on a monthly basis*" (a fol. 15 u 16).

It-tieni, dan it-Tribunal jinnota illi l-atturi qatt ma ġabu ebda perit jew espert ieħor sabiex jinfurmahom illi l-appartament tagħhom ma hux abitabbli minħabba l-ingress ta' l-ilma jew minħabba l-moffa li setgħet seħħet minħabba dan l-ingress ta' l-ilma. Għaldaqstant, li ma jikrux l-appartament minħabba l-ingress ta' l-ilma kienet biss deċiżjoni unilaterali tal-atturi mingħajr ebda korroborazzjoni minn esperti. F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal iqis l-applikazzjoni tal-Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ma jistax ikun injorat mill-assoċċjazzjoni attriċi, u liema Artikolu jipprovdi illi "*Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah.*" Il-Qrati tagħna wkoll iddiskutew b'mod ampju tali prinċipju, fosthom fis-sentenza ***Anna mart Joseph Dingli v. Brian Abela u Arthur Ebejer***.[3] F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal ħares bir-reqqa lejn ix-xhieda in kontro-eżami tal-attriċi Susan Carbone datata 6 ta' Novembru 2023. L-attriċi xehdet is-segwenti, fejn din il-parti mix-xhieda tinsab a fol. 105:

"*Dr Yurgen Micallef: Issa inti xhedt illi dan il-post tiegħek ma kienx abitabbli.*

Xhud: Ehe.

Dr Yurgen Micallef: Sewwa. Kif wasalt għal din il-konklużjoni?

Xhud: Kullimkien moffa. ...jekk iġġib lil xi ħadd biex joqgħod ġo fih żgur ħa jgħidlek le. Kieku jiena noqgħod fih għax tiegħi noqgħod, ikolli noqgħod, imma ma setgħetx toqgħod ġo fih. Ħadd

[3] 3 ta' Diċembru 2004, Qorti tal-Appell, Ref.: 1231/1994/1

ma seta' joqgħod ġo fih."

Inoltre', dan it-Tribunal iqis illi din ix-xhieda hawn fuq traskritta turi wkoll illi l-attriċi ma setgħet qatt targumenta illi din il-problema tal-ingress ta' l-ilma kienet daqshekk ħażina għaliex li kieku kienet tgħix hi ġo fih, kienet tibqa' tgħix hemm, b'dan illi dan it-Tribunal jikkonkludi illi din il-moffa li semmiet l-attriċi ma kinitx ta' *health hazard* daqs kemm ippruvat tpenġiha l-attriċi. Ukoll, il-konvenuta ippreżentat rapport imħejji mill-Perit Benny Cortis, u liema rapport jinsab a fol. 66 sa 70. Il-Perit kien spezzjona l-appartament tal-atturi fl-20 ta' Mejju 2022 u għamilha ċara illi "*The minor water stains noted throughout the apartment are minimal and should not be of any cause of health concern to live in the apartment. The apartment under investigation is still habitable*" (a fol. 67). L-atturi ma ppreżentaw qatt tul is-smiegħ ta' din it-talba rapporti li jagħtu verżjoni differenti minn dik tal-Perit Benny Cortis. Fuq dan il-punt ukoll, dan it-Tribunal seta' jara wkoll illi r-rapport imħejji mill-Perit Benny Cortis, u liema rapport jinsab a fol. 66 sa 70, ma jurix mir-ritratti li t-tibjid kien daqshekk ħażin kif ippruvat tgħid l-attriċi.

It-tielet, l-attriċi kompliet tixhed in kontro-eżami fl-istess ġurnata hawn fuq imsemmija, illi dan l-ingress ta' l-ilma ma jidhirx li waqaf u xorta waħda l-atturi irnexxielhom jikru l-appartament u kien għadu fil-fatt mikri żgur sad-data tal-imsemmi kontro-eżami. Fil-fatt, l-attriċi xehdet in kontro-eżami is-segwenti, u fejn din il-parti tax-xhieda tinsab a fol. 113 u 114:

"It-Tribunal: ...Mela spjegali naqra jekk tiftakar bħala dati minn meta sa meta kellek dan id-dħul ta' l-ilma?

Xhud: Ara, jiena kelli l-ilma minn 2019 ...

It-Tribunal: Xahar ...?

Xhud: Minn Novembru.

It-Tribunal: Novembru 2019 sa ...

Xhud: Novembru 2019 sa Settembru 2022.

It-Tribunal: Ok. U l-kirja, inti waqaft tikrih il-post ...

Xhud: Minn two thousand and ... meta telqet Alessia. 2021

It-Tribunal: Xahar ...?

Xhud: Minn l-ewwel ta' Novembru telqet.

It-Tribunal: Fl-ewwel (1) ta' Novembru 2021 telqet;

Xhud: Ehe.

It-Tribunal: U meta erġajt bdejt tikrih?

Xhud: Fl-ewwel (1) t'Awwissu.

It-Tribunal. Okay fl-ewwel t'Awwissu tat-two thousand ...

Xhud: Fl-ewwel ta' Awwissu tat-2022.

It-Tribunal: ...22.

Xhud: U f'Settembru xorta daħal l-ilma fit-2022.

It-Tribunal: Imma n-nies baqgħu hemmhekk.

Xhud: Baqgħu hemmhekk.

It-Tribunal: Ok; u għadhom hemmhekk u għadkom mikri ...

Xhud: Ehe ehe."

B'dan illi huwa manifestement ċar illi l-atturi ma krewx l-appartament mhux minħabba l-ingress ta' l-ilma għaliex li kieku anke dawn l-inkwilini l-ġodda kienu jerġgħu jitilqu jekk tali ingress ta' l-ilma huwa daqshekk problematiku. Dan it-Tribunal jifhem illi l-atturi setgħu ma krewx l-appartament għaliex ma sabux inkwilini li riedu jikru minn għandhom u dan lil hinn mill-problema tal-ingress ta' l-ilma jew tal-moffa li seta' kien hemm.

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jiċħad it-talba tal-atturi.

Jillibera lill-konvenuta mill-osservanza tal-ġudizzju.

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

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur