TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR

Gudikatur DR. Leontine Calleja LL.D

Udjenza nhar, 5 ta' Mejju 2025

Avviz tat-Talba numru: 353/2022 CL

Mapfre Middlesea p.l.c. (C-5553)

Vs

Salvina Spiteri (KI Nru 861052M)

It-Tribunal;

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar il-21 ta' Dicembru 2022 fejn s-socjeta attrici talbet sabiex il-konvenuta tigi ikkundanata thallas lir-rikorrenti is-somma ta' elfejn, mija u hamsa u sittin euro u ghoxrin centezmu (€2,165.20), flimkien mal-ispejjez tal-prezenti u tal-ittra ufficjali bin-numru 2802/2020 datata 30 ta' Dicembru 2020 bl-imghaxijiet legali mit-30 ta' Diembru 2020 sad-data tal-pagament effettiv. Illi dan wara li l-assikurat tas-socjeta attrici, Joseph Chircop sofra danni fil-propjeta' tieghu fil-fond 80, Petunia. Triq Francesco Zammit, Dingli wara ingress tal-ilma mill-propjeta' tal-konvenuta li jinsab adgacenti mal-propjeta' ta' Joseph Chircop, li sehh fit-23 ta' Frar 2019 et seq, li kienet kawza ta' negligenza u nuqqas ta' manutenzjoni. Illi s-socjeta attrici halset l-ispejjez ta' €2165.20 li kienu d-danni li sofra l-assikurat taghha peress illi fid-data imsemmija kien kopert mill-polza ta' assikurazzjoni mas-socjeta attrici.

Ra r-risposta tal-konvenuta li gietipprezentat fit-3 ta' Frar 2023 fejn preliminarjament s-socjeta attrici ghandha ggib il-prova tas-surroga. Illi l-hsarat allegatament sofferti minn Joseph Chircop m'hijiex kawza ta' perkolazzjoni tal-ilma mill-fond ta' l-esponenti kif ser jirrizulta waqt il-kawza. Minghajr pregudizzju ghas-suespost id-danni rilavati huma esagerati.

Fis-27 ta' Frar 2023 is-socjeta attrici ipprezentat nota b'zewg rapporti tal-Perit Alfred Grech Dok MMS1 u MMS2, vera kopja tac-cekk ta' €2000 Dok MMS3 li permezz tieghu thallas l-assikurat ghal claim bin-numru C52-173653 u vera kopja ta' zewg cekkijiet lil perit Alfred Grech ghal fatturi numru 17938 u 18078 Dok MMS4 u MMS5. Fis-26 ta' April 2025 xehed il-Perit Alfred Grech li ikkomferma li Dok MMS1 u MMS2 kienu rapporti li kien ghamel hu wara li s-socjeta Mapfre talbitu jaghmel survey ghal assikurat taghhom Joseph Chircop li qal illi kellu hsara fl-appogg. L-inkarigu tieghu kien li jara xi hsarat kien hemm, minn fejn setghet kienet gejja l-hsara u l-mizuti li kien hemm bzonn biex il-hsarat jigu rimedjati. Fil-fatt hu mar darbtejn, fis-27 ta' Awwisu 2019 u 23 ta' Jannar 2020 fejn ra l-istess hsarat ghakemm fit-tieni survey l-hsarat kienu aggravaw aktar. Il-hsara kienet *damp patch* fil-linja tat-tarag u meta tela' fuq il-bejt seta' jikkonstata li kien fl-istess livell tas-saqaf tal-girien u b'hekk dehret li kienet gejja mill-kontrabejt fuq in-naha tax-xellug li hija propjeta ta' terzi, ghax kien hemm linja t-tul kollu. Kull darba li taghmel ix-xita jidhol l-ilma u wara li jinxef terga tixxarab meta terga' taghmel ix-xita. Mill-ewwel ghat-tieni darba kienu zdiedu l-hsarat bhaz-zebgha bdiet tigi aktar bil-patches u beda jaffetwa t-tibjid u z-zebgha. Hu ra l-bejt tat-terzi minn fuq il-bejt ta' Chircop ghax ma kellux access biex jmur ghand terzi. Hu ma ftakarx il-bejt ta' terzi u lanqas meta gie muri r-ritratti X u Y, izda qal illi minhabba fl-*expansion* li jkun hemm il-bejt jista' jkollha *cracks* imma trid tkun fuq il-bejt tat-terzi biex tarhom. Hu thallas darbtejn minghand Mapfre skond l-invoices immarkati Dok MMS4 u MMS5. Hu ghamel l-istima ghal Chircop li kellu jitnaqqax fejn waqghet iz-zebgha u jerga' jinzebagh fuq zewg sulari bl-iscaffolding, ghax hemm it-tarag fin-nofs. Kellu jwaqqa' z-zebgha imwaqqa' u jerga jiksi u wara jbajjad. Fil-kontro ezami ikkonferma li d-dizlivell li kien hemm bejn iz-zewg propjetajiet kien aktar minn sular u l-hajt tat-terzi kien hajt mikxuf ghax-kien appogg. Ma jiftakarx kif kien il-hajt tat-terzi u lanqas jiftakar jekk il-bejt kienx jaqleb min-naha l-ohra. Imma l-hajt ta' Chircop kien jidher mizbugh sew hlief ghal faxx fl-istesss livell tal-bejt. Ma kellux ghalfejn jara l-bejt ghax fl-esperjenza tieghu ta' tletin sena, deher car illi l-kontrabejt kellu bzonn il-manutenzjoni ghax fis-sajf minhabba fis-shana jkun hemm tibdil fit-temperatura u kull sentejn jkun hemm bzonn il-manutenzjoni fejn jkun ikkrakja ghax fil-hajt ta' Chircop ma kienx hemm moffa.

Xehdet ukoll Dr Nadia Vella li il-claim ta' Joseph u Ruth Chircop taht il-polza bin-numru P52014613 inghata n-numru C52/1736523 u ghalhekk fid-dokumenti kien hemm dan in-numru bhala referenza. Gew ipprezentati Dok MMS6 li huwa

subrogation form, affidavit ta' Ruth Chircop Dok MMS7 fejn tispjega illi f'Mejju 2019 kien gie innutat illi l-hajt li jigi appogg mad-dar ta' Salvina fil-livell tal-bejt taghha, beda jiswied u jimmoffa fit-tromba tat-tarag li kien ghadu kemm zebghhu r-ragel taghha s-sena ta' qabel u ghalhekk fethu claim mal-Mapfre. Il-perit tal-assikurazzjoni kien mar jaghmel access f'Awissu 2019 u kien heggieghom biex jkelmu l-gara u huma kienu kelmuha izda ma kienet taf xejn ghax fil-fatt ir-ragel taghha Leli kien jiehu hsieb il-manutenzjoni tal-bejt izda kien miet xi sena qabel. L-ilma baqa' diehel u l-hsarat zdiedu hekk kif kkonferma ukoll il-perit meta rega' mar f'Jannar 2020. Fis-sajf tal-2020 bil-permess ta' Salvina r-ragel taghha kien ghamel xogholijiet fuq il-bejt taghha fejn barax l-hajt, fetah il-fili, rega' kahhalhom u zebah l-hajt kollu bił-roof compound it-tul tal-post kollu. Mapfre kienu halsuhom is-somma ta' €2000 ghal dawn il-hsarat.

Gie ipprezentat ukoll l-affidavit ta' Samwel Vella li huwa senior claims handler mal-Mapfre Middlesea plc, fejn spjega illi f'Lulju 2019 kienu ircevew claim fuq il-polza P52014613-18 fuq home policy minn Joseph Chircop u Ruth Chircop fejn kienu ipprezentaw stima taxx-xogholijiet rimedjali fl-ammont ta' €2551.16 Dok V. Huma kienu qabdu l-perit Alfred Grech biex jmur fuq il-post u jipprapara rapport u stima tal-hsarat fejn a bazi tar-rapport kienu informaw lil-klijenti li l-ewwel kien jehtieg li jisewwew l-hsarat tal-girien fuq il-bejt taghhom qabel ma jawtorizzaw it-tiswijiet. F'Jannar 2020 is-sinjuri Chircop infurmawh illi kienu saru t-tiswijiet fuq il-bejt tal-girien u bghatu ritratti ta' dawn it-tiswijiet Dok W, X u Y. Ghalhekk kienu thalsu €2000 bhala cash settlement biex jsiru x-xogholijiet fuq il-hajt taghhom skond l-istima tal-Perit Grech. Il-Perit Grech kien thallas €82.60 ghal kull rapport li jammontaw ghal €165.20 b'hekk is-somma li thalles ghal claim kienet ta' €2,165.20. Dok MMS8 bid-dokumneti annessi, Kopja legali tal-ittra 2802/2020 Dok MMS9 u Taxxa tal-ittra 2802/2020.

Fis-26 ta' Gunju 2023 xehed Jeffrey Spiteri, it-tifel tal-konvenuta, fejn spjega illi s-soqfa m'humiex fuq ll-istess livell u l-hajt tal-atturi huwa sular u nofs izjed mill-bejt ta' ommu li tmiss mal-hajt u l-ilma jaqleb ghal kantuniera tan-naha l-ohra tal-bejt. Huma jzommu l-bejt fi stat tajjeb ghax wara li miet missieru kien jiehu hsieb hu. Wara li kienu kemmu l-ommu dwar il-problema kienu gabu l-perit taghhom Michael, li qalilhom li ma jafx minn fejn kien qieghed jidhol l-ilma ghax il-hajt qatt ma dahruh il-girien. Il-perit ma dahalx ghand l-atturi u laqas l-perit tal-girien qatt ma mar fil-propjeta ta' ommu. Huma qatt ma kellhom problema tal-ilma mill-bejt. Wara li miet missieru hu kien jdur il-bejt kull sena qabel ix-xitwa wara l-ewwel xita. Fil-fond tal-mama ma kienx hemm hsara. Fil-kontro ezami jghid illi l-atturi kienu kelmu lil ommu fl-2019 u qalulha biex ma ssamarx it-tacci tal-wires mal-hajt ghax kien qed jidhol l-ilma. f'Mejju 2020 kienu bghatu ittra bl-avukat, fuq mistoqija jekk qatt dahal l-ilma lil mama hu qal illi f'24 sena qatt ma kien dahal l-ilma. B'referenza ghar-ritratt fir-rapport tal-perit a foll 89

mistoqsi jekk ser jibqa' jsostni li qatt ma dahal l-ilma hu wiegeb illi ser jibqa' jsostni.

Fit-30 ta' Ottubru 2023 xehed il-Perit Michael Camilleri fejn qal illi kien ghamel spezzjoni fil-propjeta tal-kovenuta fl-14 ta' Jannar 2021,ipprezenta rapport peritali immarkat Dok MC1 fejn ra l-kondizjoni tal-bejt u l-kundizjoni tal-appogg izda ma dahalx fil-fond tal-atturi li kienet tidher li ma kienx sar manutenzjoni fil-hajt ghax kellu diversi xquq mal-appogg, kisi li będą jfarfar u *water dampness* li turi li l-gebla qieghda tixrob l-ilma. Kien nnota li kien hemm roof compound mal-bejn hdejn il-hajt. Il-bejt ta' Salvina qieghed fil-livell isfel mill-bejt tal-atturi. Jeffrey kien qallu li ircevew kont tat-tiswijiet li saru tal-hsarat izda hu ma setax jifhem kif sewwew gewwa minghajr ma daru l-hajt tal-appogg minn barra.L-ilma tal-bejt ta' Spiteri jaqleb bił-kontra kif jidher fig 4 tar-rapport. Fil-kontro ezami hu ikkonferma li qatt ma kien ra l-bejt ta' Spiteri qabel 2021. Hu qatt ma dahal fid-dar ta' Chircop u r-roof compound li indika fit-tielet pagna ma setax jikkonferma jekk kienx il-livell tal-hsara. Il-qlieb kien jaqleb ghan-naha l-ohra d-direzzjoni l-opposta tal-appoggi. B'referenza ghar *roof compound* ma kienx jaf meta sar u lanqas min kien ghamlu. Hu ma eskludiex li l-ilma seta' gie mill-bejt ghalkemm ma eskludiex li seta' gie ukoll mill-hajt tal-appogg. Ir-ritrattt a foll 89 juri *water dampness* mal-appogg tal-gara li jigi taht ir-*roof compound*. Ghalkemm kien sar ir-*roof compound* ma kienx sar xogholijiet fuq il-hajt tal-appogg li kellu hafna xquq.

It-tribunal sema' x-xhieda u ra' d-dokumenti fosthom ir-rapporti taz-zewg periti u r-ritratti. Jinnota li meta mar il-perit tal-konvenuti biex jaghmel l-access f'2021 ir-roof compound kien gja sar, din giet ikkonfermata mix-xewg partijiet kif ukoll mill-perit Grech stess u ghalhekk ma setax jara l-bejt kif kien bix-xquq qabel ma sar ix-xoghol riparattiv. Hemm qbiel bejn iz-zewg periti li qabel jsir ix-xoghol fuq gewwa ried jsir ix-xoghol fuq barra. L-ebda perit ma dahal fil-propjeta tal-gar u ghalhekk it-Tribunal jrid jqies ukoll dan il-fatt. It-Tribunal huwa konvint illi l-ilma dahal mix-xquq tal-bejt ghalkemm il-qlieb kien jaqleb ghan-naha l-ohra ghax kien hemm bizzejjed xquq biex jghaddi l-ilma. Ghalkemm it-Tribunal huwa ukoll mhasseb kif ma sarx ix-xoghol riparattiv fuq il-hajt tal-appogg li ukoll jista' jkun li qieghed jidhol l-ilma mix-xquq tal-hajt bl-istess mod li jista' jidhol mix-xquq tal-bejt u ghalhekk dan ix-xoghol riparattiv missu sar ukoll.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddiciedi din il-kawza billi jnaqqas l-ammont mitlub b'hames mitt euro (€500) , ghal elf, sitt mija u hamsa u sittin euro u ghoxrin cetezmu (€1,665.20). stante li l-atturi naqsu mill-obbligi taghhom li jaghmlu l-manutenzjoni tal-hajt tal-appogg li seta' kellu effett kontributorji ghax danni sofferti mill-atturi ghalkemm ma kienx gie indikat mill-perit tal-socjeta' assikurattiva. Ghalhekk jordna lil konvenuta sabiex thallas is-somma ta' elf, sitt mija u hamsa u sittin euro u ghoxrin cetezmu (€1,665.20)

lil atturri bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza sal-hlas shih u effettiv. L-ispejjez tal-kawza odjerna u tal-intta ufficiali ghandhom jithalsu 1/4 mill atturi u 3/4 mill-konvenuta.

Avukat, Leontine Calleja LL.D.

GUDIKATUR