TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR

Gudikatur DR. Leontine Calleja LL.D

Udjenza nhar, 9 ta' Lulju, 2025

Avviz tat-Talba numru: 444/2023 CL

Graziella Mallia (KI nru: 576882M)

VERSUS

Angela Camilleri (KI nru: 0082661M)

It-Tribunal;

Ra l-Avviz tat-Talba pprezentat nhar il-14 ta' Dicembru, 2023 fejn l-attrici bhala operatrici tal-Hairdressing Salon bl-isem Scissor Hands kienet sofriet hsarat fl-immobbli u l-mobbli li jinsabu fil-hanut, kagun tal-ingress tal-ilma li origina mill-flat numru 2, f'Ponderosa Court fit-Triq l-Mrabat, Sliema propjeta tal-intimata. B'hekk talbet sabiex il-konvenuta tigi iddikjarati responsabbli ghad-danni sofferti minhabba hsara li r-rikorrenti soffriet kemm fl-immobbli u anke fil-mobbli li jinsabu gewwa Hairdressing Salon Scissor Hands, tillikwida d-danni sofferti u tikkundana lil konvenuta thallas s-somma hekk likwidata lil rikorrenti. Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali 1180/2023 u bl-imghaxijiet.

Ra r-risposta datat 12 ta' Frar 2024, fejn il-konvenuta preliminarjament eccepiet illi l-azzjoni atttrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-konvenuta ikkontestat it-talbiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u ma kinitx responsabbli ghal allegat ingress tal-ilma. Minghajr pregudizzju l-attrici jehtieg li ggib prova tad-danni allegat subit minnha stante li l-attrici hija biss l-operatrici tal-hanut u l-kwantum ta' €5000 hija eccessiva w ezagerata.

Fit-22 ta' April 2024 giet ipprezentata l-affidavit ta' Graziella Mallia li iddikjatarat illi kienet ilha topera l-hairdressing salon bl-isem Scissor Hands ghal 21 sena. F'nofs Lulju 2022 kienet cemplitilha Linn Caruana li kienet l-impjegata taghha, li infurmatha li kien hemm leakage mal-hajt fil-hanut. Hi kienet ghamlet kuntatt ma' plumber Emanuel Leli Vella biex jmur jaghmel spezzjoni fil-fond fejn irrizulta li l-ingress tal-ilma kien gej minn pajp li jghaddi ghal-kcina fil-fond residenzjali ta' Angela Camilleri. Hi kienet kelmet lil-konvenuta li kienet marret tara l-hsarat fil-hanut u l-ilma niezel fis-shaft u kienet accetat li tirranga s-sors tal-leakage u fil-fatt l-leakage waqaf. Kienet diga lahqet saret hsara kemm fil-gebla kif ukoll fil-mobbli. B'hekk kienet bghatet messagg lil Angela (Dok A1) u impostatilha ittra fil-letter box biex jiltaqghu biex jaraw xi spejjez kien hemm izda ma wegbithiex. Illi l-ammont totali tad-danni jammontaw ghal €2,287.95 kif jirrizluta mill-ircevuti Dok B1 sa B5. Kellha taghlaq il-hanut ghal-gimgha biex taghmel it-tiswijiet fil-hanut u ikkalkulat it-telf ta' gimgha xoghol kien jammonta ghal €450 kif jidher mill-vat returns Dok C. Kienet bghatet ittra bonarja Dok D1 u ittra ufficjali Dok D2. Ipprezentat ukoll ritratti mmarkati Dok E1 sa E8 li juru l-hsarat li soffriet kagun tal-ingress tal-ilma. Fil-kontro ezami hija tghid illi hi tikri l-hanut minghand Carabott u li il-leakage kienet sabitu Linn, izda kif cemplitilha marret il-hanut biex tara l-hsara, ghalkemm meta mar il-plumber hi ma kinitx prezenti kien hemm Linn. Rat l-ilma niezel b'ghajnejha u kienet kelmet lil Angela. B'referenza ghar-ritratt a foll. 48 giet mitluba biex tidentifika liema pajp kien ta' Angela hija wiegbet illi l-pajp ta' Angela kien qieghed aktar lil hemm u l-ilma beda inixxi mal-hajt u jinzel mal-katusa u jidhol fil-hanut minn fejn jidher immarkat bl-ittra A fejn hemm diversi pajpijiet. Tghid illi l-leakage ma bediex johrog minn dawn il-pajpijiet izda kien gej minn katusa mill-genb u beda jinzel u jidhol mill-hajt. Il-plumber kien qal lil Linn li l-leak kien gej minghand Angela. Spjegat illi Dok BC1 li jindika l-ghamara kien qieghed jirreferi ghal bank tal-kcina, xkaffa li kien hemm mal-hajt u diversi ghamara ohra. Dwar l-ispejjes tal-elettriku li ghamlet tghid li kienu relatati mal-leak. HI tghid illi kellha taghlaq ghal gimgha biex jsiru t-tiswijiet, hi kienet tinforma lil klijenti meta jaghmlu appuntament u ma haditx appuntamenti ghal dik il-gimgha. Ma kellhiex ghalfejn taghmel avviz ghax ma tantx kien jkollha walk ins. Hi halliet l-ilma jinxef qabel m'ghamlet ix-xogholijiet. Meta kien mar il-plumber kien iccekja l-pajpijiet taghha ukoll u meta rat l-ilma iqattar l-ewwel m'ghamlet kien li accertat li l-ilma ma kienx gej min-naha taghha. Wara li Angela kienet irrangat il-pajp l-ilma beda jinxef u beda johrog il-moffa.

Gie ipprezentat l-affidavit tal-Perit Etienne Fenech fejn ikkonferma r-rapport tieghu datat 21 ta' Lulju 2023 mmarkat Dok A[1]. Hu kien mar jaghmel access fil-hanut fis-26 ta' Mejju 2023 fejn kien hemm ingress tal-ilma fin-naha ta' wara tal-hanut fejn kien hemm kitchenette u WC. Gie innotat li kein hemm moffa mal-hajt divizorju ma' bitha ta' terzi, il-unit tas-sink kien asorba l-ilma u kien hemm z-zebgha tal-hajt mwaqqa'. Saret spezzjoni fis-shaft fejn irruzulta illi kull hsara kienet giet indirizzata. Mill-ispezzjoni u mir-ritratti li kienet ghaddietlu is-sinjura Mallia ikkonkluda li l-ingress tal-ilma seta' kien minhabba xi hsara fil-pajp tal-ilma li hemm faccata tal-hanut tal-attrici li possibilment mar fuq il-hajt divizorju u dahal fil-kitchenette u ikkaguna l-hsara fil-unit. Jghid illi l-pajpijiet (sewage down pipes) li kien hemm mal-hajt kienu *ilhom leaking over a long span of time. This is concluded due to the moss growth...* u kien ghalhekk li kien hemm il-moffa u z-zebgha fin-naha ta' wara tal-hanut fejn kien hemm il-WC. Fil-kontro ezami jghid illi fir-rapport hemm indikat liema ritratti ittehdu minnu u liema kienu ittiehdu mill-klijenta. Ikkonferma ukoll li meta mar hu ma kienx hemm leakage ghax kienu gja saru t-tiswijiet u ghalhekk ma setghax jiddentifika liema pajp kien li ghamel il-hsara. Meta qal illi l-pajp li infaqa' kien oppost tal-hanut hu kien qieghed jistrieh fuq dak li qaltlu l-klijenta tieghu u ikkonferma li kien hemm diversi pajpijiet. B'referenza ghar-ritratt a foll.48 ma setghax jikkonferma jekk dawn jibqghu telghin sal-kantuniera ta' fuq. Ikkonferma ukoll li hemm diversi pajpijiet tas-sleeves, tal-main u tal-water drainage. Hu ma setghex jghid liema pajp partikolari seta' kien kagun tal-hsara. Ikkonferma ukoll li kien hemm pajp ghaddej mis-shaft ghal kitchenette li ma kienx ispezzjona u drain ghaddej ghas-shaft li kien ispezzjona li kienu tal-hanut u seta' jeskludi li l-ilma seta' kien gej mid-drain ghax ma jaghmilx water ingress izda ma setghax jsekludi li l-ingress seta' kien gej mill-pajp tal-main.

Gie ipprezentat l-affidavit ta' Linn Caruana li kienet ilha tahdem bhala stillista tax-xaghar mal-attrici ghal 10 snin. F'nofs Lulju 2022 ghal habta ta' 12.00pm, kif dahlet fil-hanut hi kienet innutat leakage mal-hajt niezel ghal mal-art, fejn il-hajt kien imxarrab. Hi mill-ewwel cemplet lil Graziella u kienet ghaddietilha numru ta' plumber, Emanuel Leli Vella li kien mar biex jara l-hsarat xi jiem wara fejn hi kienet ukoll prezenti. Mill-ispezzjoni li saret, Leli Vella ikkonkluda li l-ingress tal-ilma kien gej minn pajp li jaghti ghal kcina ta' Angela Camilleri fejn hi infurmat lil Graziella li kellha tkellem lil Angela li

[1] Foll. 43 et seq

skond Graziella kienet ghamlet it-tiswijiet u fil-fatt kien waqaf l-ingress tal-ilma. Fil-kontro ezami tghid illi meta gie l-plumber kien iddentifika li l-ilma kien qieghed jqattar minn pajp wiehed fill-kantuniera li jibqa' niezel mal-kantuniera izda ma kinitx taf jekk kien hemm pajp wiehed jew numru ta' pajpijiet. Hi qalet lil Graziella x'kien qalilha l-plumber ghax Graziella ma kinitx prezenti meta kien mar il-plumber. Graziella qaltilha li Angela kienet irrangat il-pajp izda hi ma rathiex tirranga ghalkemm l-ilma waqaf niezel.

Gie ipprezentat r-rapport tal-Inginier Matthew Cauchi immarkat AC1[2] li kien acceda fil-fond nhar it-22 ta' Ottubru 2024 fejn osserva li l-uniku pajp ta' Angela Camilleri li kien jmiss mal-propjeta tal-hanut tinsab fis-shaft komuni fejn kien hemm hafna aktar pajpijiet tal-propjetajiet fil-blokk Ponderosa Court. Ir-rapport tal-perit ma jsemmiex l-ilma tax-xita, is-sleeve li saret riferenza ghaliha qieghda fil-hajt adjacenti u mhix fil-hajt tal-kitchenette. Is-shaft tintuza' ukoll mill-attrici ghad-drain tal-kitchenette u supply pipes, id-drains tal-kcina jaghtu ghal-drains fin-nofs tas-shaft u l-mains tal-blokk kollu qeghdin fil-kantuniera tas-shaft lii huma metru l-boghod mill-hrug tad-drain. l-supply pipe u drain tal-hanut ma gewx testjati u ghalhekk il-leak seta' kien gej minn hemm ukoll u l-moffa u l-hsara fiz-zebgha kienu ilhom hemm. Meta acceda fil-post innota li kienu saru r-reparazzjonijiet kemm fis-shaft kif ukoll fil-hanut. Fis-26 ta' Marzu 2025, xehed Matthew Cauchi in kontro ezami fejn ikkonferma r-rapport a foll. 60. Huwa jghid illi l-attrici mhux persuna teknika u ghalhekk il-perit ma jistax jistrieh fuq dak li tghidlu hi minghajr ma jaghmel investigazzjoni ghax l-perit jrid jaghmel il-konkluzjonijiet tieghu. Spjega li hu Inginier konsulent fuq il-problema tal-ilma u hu juza' apparat apposta biex jsir jaf fejn u kif u minn fejn jista' jigi l-ilma biex juru l-prova b'mod xjentifiku. Apparti li seta' kien hemm leakages ohra li setghu ikkagunaw il-perkolazzjoni tal-ilma.

Fl-4 Marzu 2025 gie ipprezentat l-affidavit ta' Angela Camilleri fejn iddikjarat illi hi tghix fil-flat numru 2, f'Ponderosa Court li la jmiss u lanqas m'huwa direttament fuq il-hanut Scissor Hands. Cahdet illil l-attrici jew il-plumber kienu kelmuha fuq hsarat. Fis-shaft hemm diversi pajpijiet u mhux minnu li kien hemm xi leak fil-pajp taghha u fil-fatt ma kinitx irrangat xi pajpijiet fl-ahhar snin. Ghalhekk kieku l-problema tal-ilma kienet gejja min-naha taghha din kienet ghadha tfegg sal-llum. F'Ottubru 2024 kienet qabdet lil Chi Consultants biex jaghmlu spezzjoni fejn kien mar l-Inginier Matthew Cauchi li kien

[2] Foll. 60-61

ghamel spezzjona ghandha, fis-shaft u fil-hanut tal-attrici fejn ikkonferma li l-propjeta taghha ma kintix tmiss mal-hanut li tikri l-attrici. L-inginier kien infurmha li l-parti fejn Graziella kellha l-hsara kien propju fejn Graziella kellha l-is-supply u d-drain taghha u ghalhekk seta' kien kagun tal-leak fejn fir-rapport indika possibilitajiet ohra li seta' kien kagun tal-leak. Fil-kontro ezami ikkonfermat illi Graziella Mallia kienet kelmitha u qaltilha li kellha l-hsarat u li qalet li kienu mill-pajpiijiet taghha ghalhekk kienet qabdet il-plumber biex jara kienx hemm hsarat min-naha taghha li kien qalilha li ma kellhiex hsarat. Hi kienet marret fis-shaft meta kienet qabdet lil Chi Consultants. B'referenza ghal messaggi ipprezentati mill-attrici (Foll 15) tghid illi ma tiftakarx li kienet irceviet dawk il-messaggi.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra;

Illi din il-kawza hija dwar hsarat li r-rikorrenti kellha fil-hanut taghha mal-hajt u fl-ghamara tal-kitchenette. Skond l-attrici il-plumber, Leli Vella kien iddentifika l-pajp tal-kcina tal-konvenuta bhala l-kagun tal-hsarat meta mar jispezzjona, hekk kif ikkonfermat Linn Caruana stante li l-attrici ma kinitx prezenti. Illi ghalkemm Linn Caruana xehdet illi Leli Vella kien qalilha dawn il-kliem, il-plumber ma ttelax jixhed. Gie ippezentat r-rapport tal-Perit Etienne Fenech li ma setax jikkonferma liema kienet il-pajp li ikkaguna l-hsarat ghax meta mar fil-post xhur wara, ma kien hemm ebda pajp jilleakja. Il-konvenuta cahdet li kellha xi problema fil-pajp u cahdet ukoll li kienet ghamlet xi tiswijiet minn Lulju 2022 il-quddiem. Fil-fatt kienet inkarigat lil Chi Consultants li kienu bghatu lil Inginier Matthew Cauchi li kien konsulent fuq problemi ta' ilma u skond hu qatt ma seta' jigi iddentifikat il-kagun minghajr ma jsiru testijiet bl-apparat. Liema testijiet ma sarux mill-attrici.

Illi t-Tribunal ser jghaddi biex jikkonsidra l-eccezzjoni preliminarja dwar il-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid:

Illi skond l-Artikolu 2153 tal-Kap 16; *L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.*

Illi mill-provi jirrizulta illi l-hsarat kienu graw f'Lulju 2022 u l-ittra ufficjali kienet gietipprezentat fil-15 ta' Marzu 2023, filwaqt illi l-kawza giet ipprezentat fl-14 ta' Dicembru 2023 u ghalhekk it-talba m'hiex preskritta u l-eccezzjoni qieghda tigi michuda.

Illi dwar it-talbiet tal-attrici, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-attrici ma irnexielhiex ggib il-prova li jikkonvincu dan it-Tribunal li l-hsarat li graw f'Lulju 2022 kienu ikkagunati mill-pajpijiet tal-konvenuta.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jichad l-eccezzjoni preliminajra tal-konvenuta u jichad it-talbiet attrici bl-ispejjes tal-kawza odjerna a karigu tal-istess attrici.

Avukat, Leontine Calleja LL.D.

GUDIKATUR