MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 811/2009

Roseanne Formosa

Vs

Anne Marie Matrenza

L-attrici ppremettiet li hi propjetarja u tabita fil-fond 15/35, Hever Court, Triq il-Moletta, Swieqi u li l-konvenut bniet flat u penthouse li jigu fuq il-fond tal-attrici. B'konsegwenza diretta tax-xoghol ta' kostruzzjoni maghmul mill-konvenuta, tghid li sofriet hsarat strutturali kif ukoll perkolazzjoni ta' ilma fil-fond taghha.

Inoltre, ppremettiet li l-konvenuta ghamlet spouts ta' l-ilma li qed jisporgu mill-propjeta' mibnija minnha ghal fuq il-proprjeta tal-attrici u minnhom jinzel kwantita' kbira ta' ilma kull darba li taghmel ix-xita u dan qed jikkagunalha hafna hsarat u inkonvenjent li jmur oltre dak li wiehed ghandu jsofri fil-kors naturali ta' servitu' li l-ligi tipprovdi f'dan is-sens.

Ghalkemm il-konvenuta giet mitluba tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni ikkagunati minnha u sofferti mill-attrici hekk kif spjegat, baqghet inadempjenti.

Ghaldaqstant l-attrici talbet lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara lill-konvenuta responsabbli ghall-hsara kollha li garrab il-fond tal-attrici b'rizultat tax-xoghol li l-konvenuta ghamlet fil-propjeta' taghha;
2. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attrici, u dan ukoll permezz tan-nomina ta' Perit arkitett;
3. Tikkundanna lill-konvenuta thallas l-ammont ta' danni hekk likwidati;
4. Tordna lill-istess konvenuta sabiex, fiz-zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din l-Onor Qorti, taghmel fil-propjeta' taghha t-tiswijiet mehtiega taht is-sorveljanza ta' perit imqabbad minn din l-istess Onor Qorti sabiex twaqqaf kull perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tal-attrici;
5. Tordna li fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti taghmel ix-xoghlijiet mehtiega bi spejjez ghall-konvenuta u taht is-sorveljanza tal-istess perit;
6. Tordna li fi zmien qasir u perentorju stabilit minn din L-Onor Qorti l-konvenuta tnehhi l-ispouts li hija ghamlet fil-fond taghha u li qeghdin jesporgu fuq l-arja tal-propjeta' tal-attrici; u
7. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attrici sabiex tnehhi l-ispouts imsemmija bi spejjez ghall-konvenuta u taht sorveljanza tal-istess perit.

Il-konvenuta pprezentat twegiba guramentat fejn iddikjarat:-

1. Illi fl-ewwel lok il-konvenuta ma hix responsabbli ghall-allegati danni sofferti mill-attrici u ghalhekk ghandha

tigi mehlusa mill-osservanza tal- gudizzju senjatament ghall-ewwel talba, u konsegwentement it-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-hames talba.
2. Illi fit-tieni lok, u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, id-danni iridu jigu ppruvati.
3. Illi kwantu ghall-ispouts , dawn huma necessarji, anke minhabba l-pozizzjoni tal-fondi rispettivi, u huma fl-interess u b'harsien tal-propjeta' ta' l-istess attrici u kwindi t-talbiet kollha relatati ma' l-istess ghandhom jigu michuda.

Il-qorti rat l-atti kollha.

F'din il-kawa l-attrici qeghda titlob minghand il-konvenuta hlas ta' danni ghall-hsara li sofriet meta saru xogholijiet fil-fond 15/35, Hever Court, Triq il-Moletta, Swieqi. Talbet ukoll li l-konvenuta ghandha taghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex ma jkomplix jidhol ilma fil-fond fejn tabita u fin-nuqqas tigi awtorizzata taghmel ix-xoghol hi. Inoltre, talbet li l-konvenuta tigi kundannat tnehhi spouts li qeghdin jaghtu fuq l-art tal-fond proprjeta tal-attrici, u fin-nuqqas li tigi awtorizzata tnehhihom hi.

Il-qorti kienet inkarigat lill-perit Joseph Ellul Vincenti sabiex *"jirrelata dwar jekk il-fond tal-attrici garrabx hsarat bil-htija tax-xogholijiet maghmula fil-fond tal-konvenuta, jghid x'inhuma l-hsarat, x'tiswijiet huma mehtiega u kemm jiswew."* (seduta tas-16 ta' Ottubru 2009). F'rapport prezentat fit-3 ta' Dicembru 2009 u konfermat bil-gurament fil-15 ta' Jannar 2010, il-perit tekniku rrelata li x-xoghol li ghamlet il-konvenuta kkaguna hsara fl-ammont komplessiv ta' elf sitt mija u tletin ewro ewro (€1,630)[1]. Fl-istess rapport jinsabu elenkati l-hsarat, fil-kmamar murija fil-pjanta annessa mar-rapport u datata 26 ta' Novembru 2009 u li jidher li gew ikkagunati minhabba settlement tal-bini wara li l-attrici bniet zewg sulari ohra kif ukoll

[1] Il-perit tekniku jsemmi wkoll somma ta' mitejn ewro (€200) b'riferenza ghall-pajpijiet li hemm fil-proprjeta tal-konvenuta li jarmu l-ilma fil-bitha/gnien tal-attrici. Spiza li fil-fehma tal-perit trid issir sabiex 'dawn iz-zewg drains jigu mtawwla sal-livell tal-bitha u jigu iddrenjati fil-hamrija….'. Din l-ispiza mhux ser tigi inkluza fil-hlas li hu dovut lill-attrici bhala danni in vista ta' dak li ser jinghad iktar l-isfel fis-sentenza.

minhabba dhul ta' ilma. Il-qorti hi tal-fehma li s-sid ghandha taghmel tajjeb ghal din il-hsara li gie kkagunat bl-izvilupp li ghamlet. Inoltre l-konvenuta bhala s-sid kellha obbligu li tizgura li ma jkunx hemm perkolazzjoni ta' ilma ghal gewwa l-fond tal-attrici. Jidher li l-ilma thalla jcarcar mal-hitan ta' barra u dan wasal biex dahal l-ilma fil-fond tal-attrici. Fir-rapport guramentat il-perit Valentino ddikjara: *"it is my opinion that the damage caused to the wall finishes and to the flooring are a direct result of Ms Matrenza's failure to ensure the water falling onto her property was properly channeled away from third party property, and that therefore Ms Matrenza is responsible for the expenses to be incurred in restoring the property."*. Il-qorti ma temminx il-verzjoni li tat il-konvenuta li dahal l-ilma fil-fond tal-attrici ghaliex kienet halliet it-tieqa miftuha. Fl-atti hemm provi li l-umdita hi mferxa f'diversi kmamar fil-proprjeta tal-attrici.

F'rapport addizzjonali li pprezenta l-istess perit tekniku, wara digriet moghti fis-seduta tat-12 ta' Gunju 2011, filwaqt li ikkonferma li rega' ghamel access fl-1 ta' Lulju 2011 fil-fond tal-attrici, identifika hsarat ohra li ma kienx irrelata dwarhom fl-ewwel rapport. Fil-fehma tal-perit tekniku b'kollox hemm spiza ta' hames mitt ewro (€500) biex tissewwa l-hsara li identifika fit-tieni rapport. Gialadarba din hi opinjoni teknika u hadd mill-partijiet ma ressaq xi provi li jistghu jikkonvincu lill-qorti li l-fehma tal-perit tekniku ghandha tigi skaratata il-qorti tikkonkludi li:-

i. Il-hsara li elenka l-perit saret minhabba x-xoghol li ghamlet il-konvenuta fil-proprjeta taghha.
ii. L-ispejjez ta' tiswija li jridu jsiru ghandhom valur ta' **€2,130**[2].

Fir-rapport tal-perit tekniku ma jissemmix li c-cifra tinkludi hlas ta' VAT. Il-qorti hi tal-fehma li din ghandha tizdied. Ghalhekk il-hlas li jrid isir hu ta' **tlett elef mija u tlett ewro (€3,103)**.

[2] Kien biss wara li inghalaq il-gbir tal-provi li l-attrici pprezentat stima mahruga minn Mediterranean Building Finishes Ltd datata 24 ta' Gunju 2011, u li l-qorti ordnat l-isfilz taghha tad-19 ta' Lulju 2011. L-istima ma tikkwalifikax bhala prova.

Hlas iehor li jkollha taghmel tajjeb ghalih il-konvenuta huma l-ispejjez relatati max-xoghol li ghamel il-perit Anton Valentino fuq inkarigu tal-attrici, b'kollox €247.80. F'dan ir-rigward ma jidhirx li l-ammont li tippretendi l-attrici ghax-xoghol li ghamel il-perit Valentino hu eccessiv.

Fis-seduta tal-1 ta' Novembru 2011 id-difensur tal-konvenuta ddikjarat li kienet saret offerta li jithallsu *"id-danni likwidati mill-perit Ellul Vincenti u l-ispejjez tal-kawza come ceduta. Din il-proposta kienet ukoll saret wara li sar l-ewwel rapport tal-perit tekniku."*. It-twegiba tad-difensur tal-attrici kienet li din il-proposta ma kenitx accettabbli gialadarba kienet qeghda tippretendi wkoll hlas ta' telf ta' qliegh. F'dak l-istadju kieku riedet il-konvenuta setghet ammettiet it-talbiet tal-attrici limitatament ghall-hsara identifikata u l-ammont likwidat mill-perit tekniku.
Haga li ma ghamlitx, u fl-ebda stadju ma rrinunzjat ghall-eccezzjonijiet li tat fil-meritu. Fic-cirkostanzi ma ghandux ikun li l-konvenuta tippretendi, kif jidher li qeghda taghmel, li l-ispejjez jinqasmu bejn il-partijiet.

L-attrici tippretendi wkoll spejjez relatati mas-sahha minhabba l-umdita li kien hemm fil-fond, tezi li ma gietx issostanzjata minn provi.

Fil-kors tas-smiegh tal-kawza, l-attrici bdiet tippretendi wkoll hlas ta' danni ghal *lucrum cessans*. L-attrici pprezentat dokumenti biex turi li kienet toffri akkomodazzjoni lill-studenti barranin, u li minhabba l-umdita' li sofra l-fond ma kienx possibbli ghaliha li tkompli tilqa' dawn l-istudenti. Min-naha tal-konvenuta ssostni li dawn id-danni m'humiex komprizi fid-danni li qeghda tippretendi fir-rikors guramentat. Wara li l-qorti regghet rat l-atti taghmel dawn l-osservazzjonijiet:-

i. Hu minnu li l-attrici qatt ma xehedet li sofriet telf ta' qliegh minhabba l-hsarat li saret fl-appartament taghha. Fl-affidavit[3] l-ilment taghha hu limitat ghal hsarat li garrbet fl-appartament, u ghal fethiet li hemm fil-proprjeta tal-konvenuta u li minnhom niezel l-ilma. M'hemm l-ebda

[3] Dok. RF3 a fol. 21.

riferenza ghal telf ta' qliegh. Fir-realta' l-ebda xhud[4] ma xehed dwar it-telf ta' qliegh li l-attrici tallega li sofriet. Kien biss wara li ghalqet il-provi taghha li l-attrici qajmet din il-kwistjoni[5].

ii. Permezz ta' nota li pprezentat fis-17 ta' Frar 2011, l-attrici pprezentat ittra mibghuta mill-European School of English Ltd datata 12 ta' Jannar 2011 fejn giet infurmata li studenta kienet ilmentat dwar moffa fil-kamra tas-sodda u tal-banju u li kienet talbet li tinghat akkomodazzjoni alternattiva; *"As part of our procedures ESE staff have since visited your residence. In the light of the current state of the rooms available, we would like to state that ESE will not place any students with you until the situation is rectified and rooms are cleared of mould."* (Dok. RF3 a fol. 145). Ma' nota ohra li pprezentat fis-16 ta' Mejju 2011, ipprezentat rendikonti tad-dhul li ghamlet matul is-sena 2006, 2007 u 2009. F'dan l-att gudizzjarju ddikjarat hekk: *"Telf ta' qliegh sofferti minhabba li l-iskola ta' l-Ingliz ta' [recte, li] minnha l-esponenti normalment tispita studenti li jigu jitghallmu l-Ingliz, mhix qed tibghatilha studenti sakemm il-hsarat kollha u l-problema ta' umdita` jigu kompletament rimedjati fil-fond ta' l-attrici."* (fol. 172). Il-qorti ma tistax tifhem x'telf sofriet l-attrici tort tal-konvenuta.

F'dan il-kaz il-qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha toqghod biss fuq dokumenti. Kien id-dmir tal-attrici li tissostanzja b'xhieda x'qeghda tippretendi. Hekk per ezempju mill-provi ma jirrizultax:-

(a) Ghal liema perjodu tas-sena fl-2009 jirreferi l-qliegh li ghamlet l-attrici minn din l-attivita`;
(b) Jekk matul is-sena 2010 kenitx offriet akkomodazzjoni fil-fond;
(c) X'passi hadet wara l-ittra tat-12 ta' Jannar 2011;

---

[4] L-attrici pprezentat affidavit ta' Colin Formosa, Peter Warren u Cecila Warren (fol. 66).
[5] Fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2010 li saret quddiem l-Assistant Gudizzjarju, l-attrici ddikjarat li m'ghandix iktar provi.

(d) Ghas-sodisfazzjon tal-qorti li l-fond ma kienx abitabbli.

iii. It-tieni u tielet talbiet isegwu l-ewwel talba li taqra hekk: *"tiddikjara lill-intimata responsabbli* ***ghall-hsara kollha li garrab il-fond tar-rikorrenti*** *b'rizultat tax-xoghol li l-intimata ghamlet fil-proprjeta taghha"*. Minkejja dak li nghad mill-qorti fid-digriet tad-19 ta' Lulju 2011, meta tqies l-ewwel talba tar-rikors guramentat il-qorti hi tal-fehma li l-attrici llimitat il-pretensjoni taghha ghall-hlas ta' hsara li sofriet fil-fond proprjeta taghha b'rizultat tax-xogholijiet li ghamlet il-konvenuta fil-proprjeta taghha. Mill-atti hu evidenti li l-pretensjoni ghal *lucrum cessans* saret ghall-ewwel darba mill-attrici wara l-ittra datata 12 ta' Jannar 2011 mibghuta minn European School of English Ltd. Fatt li hu sahansitra rifless wkoll min-nuqqas tal-attrici li fil-lista tax-xhieda tindika bhala xhud rapprezenant ta' din il-kumpannija.

Ilment iehor tal-attrici huma spouts li minnhom niezel l-ilma ghal gewwa l-proprjeta tal-attrici. Skond rapport, konfermat bil-gurament, mill-perit Anton Valentino: *"The property was however again inspected on the 8th January 2009, and it was noted that three water spouts had been installed from Ms Matrenza's property, in order to drain water from what appear to be two terraces, onto Ms Formosa's property. It is my opinion that it is manifestly illegal for water from one person's property be made to flow onto a second person's property. As provided for in the Code of Police Laws, water from such terraces is to be drained to the street. In any case, Ms Formosa does not wish to accept that water from the overlying properties be directed onto her property."*[6]. Il-konvenuta ma tat l-ebda spjegazzjoni b'liema jedd ghamlet dawn 'l hekk imsejha spouts li minnhom jaqa' ilma ghal fuq il-proprjeta tal-attrici. Ghalhekk dawn ghandhom jitnehhew. Fl-eccezzjonijiet taghha l-konvenuta qalet li l-ispouts huma *'necessarji, anke minhabba l-posizzjoni tal-fondi rispettivi, u huma fl-interess u b'harsien tal-proprjeta tal-istess attrici u kwindi t-talbiet kollha relatati ma' l-istess ghandhom jigu*

[6] Fol. 49.

michuda.’. Il-konvenuta kellha d-dmir li tizviluppa l-proprjeta taghha b’tali mod li ma tatix lok ghall-holqien ta’ pizijiet fuq il-proprjeta ta’ haddiehor. Dan m’huwiex xi kaz fejn il-fond tal-attrici qieghed jilqa’ ilma mill-fond tal-konvenuta minghajr il-fatt tal-bniedem, f’liema cirkostanzi l-konkluzjoni kienet tkun differenti. Id-dmir qieghed fuq il-konvenuta li trid issib rimedju fl-interess taghha.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel zewg eccezzjonijiet u tilqa’ l-ewwel tlett talbiet tal-attrici. Tillikwida d-danni fis-somma ta’ tlett elef tlett mija u hamsin ewro u tmenin centezmu (€3,350.80) u tikkundanna lill-konvenuta thallas din is-somma.

2. Tichad ir-raba’ u hames talba peress li mill-provi ma rrizultax li hemm xi xogholijiet li jridu jsiru fil-fond proprjeta tal-konvenuta.

3. Tichad it-tielet eccezzjoni, u tilqa’ s-sitt u seba talbiet tal-attrici, u tikkundanna lill konvenuta sabiex fi zmien tletin (30) jum tnehhi ghas-spejjez taghha dawk l-ispouts li minnhom qieghed jinzel ilma ghal gewwa l-proprjeta tal-attrici, inkluz dawk li jidhru fir-ritratti RF1b a fol. 6, RF1f a fol. 8 u RF1g a fol. 9. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex taghmel ix-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuta. Ix-xoghol ghandu jsir taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit Joseph Ellul Vincenti.

Spejjez, inkluzi dawk tal-perit tekniku, huma a karigu tal-konvenuta b’dan li spejjez relatati mar-raba’ u hames talba jibqghu a karigu tal-attrici.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------