MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.**
**YANA MICALLEF STAFRACE**

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2013

Talba Numru. 348/2008

**Glorianne Mizzi – ID 404577M**

**vs**

**Victor Camilleri**

**It-Tribunal,**

I PRELIMINARI

**Ra** li fl-AVVIZ hemm TALBA ghall-hlas ta' tlett elef, erba mija, erbgha u disghin Ewro (€3,494.00c) danni. Dawn gew imgarrba mill-attrici fil-propjeta' taghha fil-fond 47, Triq Vitale l-Ibragg, f'ghamara u sistema elettrika fl-istess fond. Dan kollu tort tal-konvenut u/jew nies imqabbda minnu (fl-istess bini) senjatament perkolazzjoni tal-ilma.

**Ra** r-RISPOSTA tal-Intimat li hi hekk:-

a) Nuqqas ta' responsabilta'.

b) L-attrici trid tiddikjara meta ezattament sar l-allegat incident.
c) Fi kwalunkwe kaz il-konvenut ma kkagunax il-hsarat allegati.
d) It-talba attrici hi esagerata.

II PROVI

1. **L-attrici Glorianne Mizzi** qalet li fuq il-fond taghha (*ground floor maisonette* 47, Triq Vidal, l-Ibragg) hemm zewg flats u f'Jannar 2007 il-konvenut gharrafha li kien ser jibni *penthouse*. Il-Hadd, 23 ta' Settembru 2007, waqt maltempata, dahlilha l-ilma fil-kamra tal-banju u ffladdjawlha l-kamra tal-banju u l-kamra tas-sodda "konsegwenza ta' pajpijiet li ma kienux kompluti". Ippruvat tikkomunika mal-konvenut u tfielha l-*mobile*. It-Tnejn inqas ma rnexxielha taqbdu u qabditu t-Tlieta u talbietu jibghat lil min jispezzjona l-hsara. Qalilha li ma kienx qed jassumi responsabilta' u kellha tkellem direttament lill-kuntrattur. Il-Hamis gew il-haddiema li spustaw il-pajpijiet u poggewhom f'nofs ix-*shaft*. Ix-xoghol sar kif suppost xi ghaxart ijiem wara.

2. Il-konvenut mar fuq il-post fit-26 ta' Ottubru 2007 u qalilha tara xi spejjes kellha. Kien hemm hajt tal-gibs li kien ghad irid jinxef u l-konvenut issuggerixxa li l-ewwel isir l-inxif, u mbaghad jibda x-xoghol. L-attitudni tieghu bdiet tinbidel u l-ewwel semmielha l-kuntrattur u wara li jibghatilha l-haddiema tieghu.

3. Ms. Mizzi kompliet:-
*Il-post tieghi kullma kien ilu tliet snin u xtaqt li l-istess haddiema li ffinixxjawli l-post jaghmlu x-xoghlijiet huma u partikolarment minhabba li ghandi sistema ta' dawl komputerizzata fid-dar tieghi u mhux kulhadd kapaci jahdem fuq dik is-sistema.*

4. Wara li rrangaw il-pajpijiet ma dahalx aktar ilma. Il-hajt mnejn dahal l-ilma kellu jarga jigi mkahhal u mbajjad. Kien hemm problema fl-elettriku u partijiet mill-ghamara kellha tinbidel.

5. Fit-30 ta' Novembru 2007 baghtet l-ewwel ittra bl-avukat taghha u wara sar skambju ta' korrispondenza – *a fol* 19 *et seq* u pprezentat ukoll bhala Dok G rapport tal-Perit Ruben Sciontino li fih ukoll ghadd ta' ritratti – *a fol* 25 *et seq*. L-attrici pprezentat ukoll, b'Nota, kontijiet li jinsabu *a fol* 39 *et seq*.

6. In kontro-ezami hi spjegat li fil-jum imsemmi beda niezel l-ilma wkoll tal-*overflow* tal-bejt, bl-ilma niezel qisu *waterfall* minn kantuniera partikulari ghal tul ta' tliet sulari. Dan l-ilma beda jidhol mill-hajt taghha ghall-kamra tas-sodda l-*en-suite*. Hi kienet ilha tliet snin tghix hemm. L-ilma dahal fil-flats ta' fuqha u baqa sejjer ghandha wkoll. Beda niezel ukoll mill-*airconditioning* ghal isfel. Taf li l-girien sofrew danni u hemm rapport fl-Ghassa ta' San Giljan fir-rigward. Kien wara l-incident li saret il-konnessjoni jigifieri komunikazjzoni mad-drenagg.

7. **<u>Il-Perit Ruben Sciortino</u>** qal li hu gie mqabbad mill-attrici biex jispezzjona l-hsara u kkonferma l-kontenut tad-Dok G *a fol* 25, bir-ritratti jehodhom hu stess.

8. Fl-ispezzjoni, meta allura ma kienx ghad hemm ilma, sata jara tracci cari ta' dhul ta' ilma fil-hajt divizjorju bejn il-bitha u l-hajt tal-attrici. Kien hemm problema ta' tixrib tal-ghamara u s-sistema tal-elettriku (mhiex *switch* normali imma sistema avanzata) ma kienetx tahdem.

9. **<u>Il-konvenut Victor Camilleri</u>** ikkonferma l-ilment li ghamlitlu l-attrici u li hu mar jara l-hsara minnha lamentata. Qal li fl-appartament parallel ghall-fond tal-attrici ma lmentaw mieghu dwar xejn. Is-sistema tad-*drains* tal-ilma issa bidilha. Mindu sar *re-plastering* tal-faccati kollha ma dahalx aktar ilma.

10. Jaf li hi ghandha sistema tal-elettriku sofistikata ghalkemm ma setax jispjega kif. Meta hu mar, din xeghlet.

11. **<u>L-AIC Henry Attard</u>**, imqabbad mill-konvenut, ikkonferma r-raport tieghu (bl-Ingliz) *a fol* 62 *et seq* – Dok HA. Dana jghid hekk:

*At the request of Mr Victor Camilleri, I have inspected the recently constructed penthouse at "Blue Waters", Vidal Street, Ibragg.*

*As described by Mr Camilleri, the latter owned the airspace over a 3-storey block of apartments (with underlying garages) on which he constructed a penthouse. The penthouse is accessible through a centrally-located common stairs and lift (shared with the underlying third-party units) and comprises a large kitchen/dining/living area on one side of the stairs and two bedrooms and two bathrooms on the other side.*

*During the inspection Mr. Camilleri presented a report by Perit Ruben Sciortino claiming damages to the ground floor residence "due to the fact that the roof drain (roof over newly constructed floor) was routed in such a way that all the rain water collected within the newly formed roof was allowed to drain within an internal yard". On inspecting the roof the contrary was immediately evident. In fact the new roof and penthouse terraces drain to the sides of the plot with the highest areas always towards the centre. The drains are located in two internal yards on the opposite sides of the plot. Below is some photographic evidence of the existing situation on site.*

12. In kontro ezami qal li probabilment hu spezzjona l-fond fit-3 ta' Ottubru 2010 jew lejliet ghax fir-Rapport Dok HA hemm dik id-data *a fol* 63. <u>Din kienet l-ewwel darba li mar fil-post</u>. Hu kompla jispjega fuq ir-Rapport.

III KONSIDERAZZJONIJIET

13 Wara li qies ix-xhieda mressqa (li hawn fuq hi biss sunteggjata, u wara li qies in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa minn kull naha, it-TRIBUNAL iqis kif gej:-

i) L-attrici kienet bi kwieta f'darha, terran b'zewg sulari ohra fuqu u fuq l-arja ta' dawn il-konvenut iddecieda li jibni *penthouse*.

ii) Il-konvenut kellu dritt jaghmel dan, izda kellu jiehu hsieb li waqt li qed isiru x-xoghlijiet ma ssirx hsara lill-fondi ta’ taht.

iii) Il-konvenut ma jistax jahsel idejh billi jghid li hu qabbad lil haddiehor biex jesegwixxi x-xoghol u kien dan il-haddiehor li kellu, *se mai*, jara li ma jigux disturbati terzi.

iv) Xoghol li jsir fl-istagun tal-harifa jew xitwi jitlob attenzjoni ghal xi maltempata. Nafu li fil-harifa tista tghid kull sena tigi maltempata li trid tkun lest ghaliha biex ma ssirx hsara fuq lant ta’ xoghol u anqas propjetajiet imissu b’xi mod ma dan il-lant tax-xoghol.

v) Il-maltempata li tinteressa lil din il-kawza sehhet il-Hadd, 23 ta’ Settembru 2007 u l-attrici kienet **hemm** u rat x’gara waqt li la kien hemm il-haddiema mqabbda mill-konvenut u anqas l-istess konvenut. Anzi, waqt li l-attrici cemplet lill-konvenut il-**Hadd filghodu stess**, dan qatghalha l-*mobile* u ma rnexxilhiex tikkomunika mieghu telefonikament hlief it-Tlieta ta’ wara u l-konvenut qalilha li ma kienx qed jassumi responsabilta’ u ssuggerilha tkellem lill-kuntratturi.

vi) Kien il-**Hamis ta’ wara** li l-haddiema spustaw il-pajpijiet (li kienu s-sors tal-inkwiet kollu) u sadattant, fi kliem l-attrici “ir-rizultat kien illi tul il-granet tal-maltemp jien bqajt insofri l-gharghar fil-fond tieghi”.

vii) It-TRIBUNAL ghandu quddiemu zewg Rapporti ta’ Perit AIC, it-tnejn imqabbda *ex parte*; il-Perit Sciortino mill-attrici u l-Perit Attard mill-konvenut. Jinnota, u **dan ghandu tifsira** li r-Rapport tal-Perit Sciortino hu datat 7 ta’ April 2008 u fih jinghad li hu spezzjona l-fond fit-12 ta’ Marzu 2007, waqt li r-Rapport tal-Perit Attard hu datat 3 ta’ Ottubru 2010 u meta xehed il-perit qal li hu mar l-ewwel darba fuq is-sit probabilment “dak in-nhar stess jew l-aktar lejliet”.

viii) It-TRIBUNAL hu konvint li l-attrici sofriet hsarat fil-fond taghha minhabba nuqqas ta’ tehid ta’ prekawzjonijiet xierqa ndikati waqt li kienu qed isiru xoghlijiet fil-*penthouse* imsemmija. Xoghlijiet li saru fuq inkariku tal-konvenut li kellu d-dmir li jara x’qed isir. Tenut kont ta’ meta saret il-maltempata, il-hsarat ma kienux rizultat ta’ xi att fortuwitu imma kienu rizultat ta’ nuqqas ta’ hsieb. Nuqqas li ma jmurx lil hinn mid-diligenza normali. Ghal dan irid iwiegeb il-konvenut bla ma t-TRIBUNAL jidhol fir-

relazzjoni bejn il-konvenut u l-kuntrattur tieghu. Wara kollox il-konvenut, u dan jinghad ghall-grazzja tal-argument, la sejjah lill-kuntrattur (*ignot*) fil-kawza u anqas dan ittella minnu bhala xhud.

ix) Dwar il-*quantum* tad-danni l-ammont gustifikat hu dak li jirrizulta mid-Dok AT1 u AT2 (*a fol* 39 *et seq*) fl-ammont ta' €600.10 waqt li ghall-fini ta' mghax, jitqies li l-konvenut qatt m'ghamel xi offerta ta' hlas lill-attrici.

IV DECIZJONI

Meqjus dak kollu imfisser hawn fuq u gwidat anke minn principji ta' ekwita' it-TRIBUNAL jiddeciedi billi (i) **jichad** l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, b'dana li ghandu jitqies dan li gej dwar il-quantum tad-danni (2) **jilqa** t-talbiet attrici b'dana li l-*quantum* tad-danni jkun fissat fl-ammont ta' sitt mitt ewro u ghaxar centezmi (€600.10) (3) **jikkundanna** lill-konvenut, biex ihallas lill-attrici l-*quantum* ta' danni msemmi u dana bl-imghax mid-data tas-sentenza sal jum tal-pagament effettiv u (4) **jikkundanna** lill-konvenut ihallas l-ispejjes kollha tal-kawza.

**< Sentenza Finali >**

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