MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2013

Talba Numru. 71/2011

Adam Dalli (ID425950-M) u martu
Catherine Dalli (ID104814-M)

vs

Ruth Shoeb (ID223876-M) u zewgha
Khaled Salem Mohammed Shoeb

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu illi l-atturi (sic.) ghandhom jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' elf u hames mitt ewro (€1,500.00) rapprezentanti danni kkagunati fil-proprjeta' taghhom enumerata 29, Triq id-Daqqaqa, Qajjenza, Birzebbugia. Illi l-imsemmija danni gew ikkagunati minn perkolazzjoni ta' ilma rizultanti mill-proprjeta' tal-konvenuti. Illi kontestwalment ma' din it-talba, l-atturi qeghdin jipprezentaw rapport peritali, redatt mill-Perit Hector Zammit, anness u mmarkat bhala 'Dokument A'.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti, li permezz taghha eccepew illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom u dan peress illi l-perkolazzjoni ta' l-ilma ma rrizultatx li kien gej mill-proprjeta' ta' l-esponenti.

Fil-fatt, kien ingieb rapprezentant tas-Sanita' li ghamel it-testijiet relattivi u minn fejn irrizulta illi l-esponenti kienu kompletament estranei ghad-danni allegatament sofferti mill-atturi.

Bl-ispejjez.

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u tax-xhieda l-ohra mressqa minnhom, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Semgha t-trattazzjoni.

Ikkunsidra,

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' fond, aktar specifikament *boat house*, li jinsab f'Birzebbugia, u f'Marzu, 2008 l-attur mar sabiex jiftah dan il-post, u sabu mgharraq bl-ilma. Illi dan il-post fih, fost ohrajn, kcina u fuqha kamra tas-sodda. Illi l-hitan u s-saqaf f'din il-kamra tas-sodda kienu mxarrbin bl-ilma, u l-ilma li jidher illi dahal minn din il-kamra carcar ghal isfel, u cioe' ghal gewwa l-kcina. Illi l-attur avvicina lill-konvenuti, li ghandhom proprjeta', konsistenti f'appartament, li jigi 'l fuq mill-proprjeta' tal-atturi, u li skont l-attur ghandu kamra tal-banju li tigi fuq il-kamra tas-sodda tal-*boat house*.

Illi l-atturi nkarigaw is-servizzi ta' Perit Arkitett sabiex jistharreg dwar din il-problema tal-perkolazzjoni ta' ilma, u sabiex jaghmel ir-rakkomandazzjonijiet tieghu dwar ix-xogholijiet rimedjali mehtiega. Illi l-Perit acceda fil-fond tal-atturi fi tliet (3) okkazjonijiet, u cioe' fit-23 ta' Lulju,

2010, fl-1 ta' Novembru, 2010 u fit-12 ta' Jannar, 2012. Illi f'din l-ahhar okkazjoni, il-Perit dahal ukoll fil-proprjeta' tal-konvenuti, u dan sabiex jikkonstata x-xogholijiet rimedjali illi kienu saru minnhom. Illi f'din l-ahhar okkazjoni seta' jinnota wkoll illi t-teba' fil-hajt u saqaf tal-fond tal-attur ma kienitx ghadha qed tikber, li allura kien jindika li l-problema ta' ingress ta' ilma kienet giet rizolta; madanakollu, din il-parti tal-hajt u saqaf kienu ghadhom niedja, u li kien ser jehtiegu xi ftit taz-zmien sabiex jinxfu, partikolarment ghaliex il-madum fil-fond tal-konvenuti ma kienx inqala', u ghalhekk it-torba ta' taht il-madum kienet ghadha mxarrba.

Illi l-attur xehed illi hu gabar ftit mill-ilma li sab mal-art fil-*boat house* u ha dan il-kampjun ghand id-Dipartiment tas-Sanita' sabiex jaghmlu l-istharrig taghhom dwar jekk kienx ilma nadif jew tad-drenagg. Illi rrizulta li kien ilma nadif. Illi madanakollu, Ufficjali minn dan l-istess Dipartiment wettqu spezzjoni fil-fond tal-atturi f'diversi okkazjonijiet, u cioe' fl-14 ta' Gunju, 2010, fit-13 ta' Lulju, 2010 u fl-24 ta' Novembru, 2010. Illi din l-ispezzjoni kienet tinkludi illi jaghmlu test tal-kulur fis-sistema tad-drains tal-fond tal-konvenuti. Illi dan ma halla ebda effett, u eventwalment irrizulta illi l-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma ma kienitx fis-sistema tad-drains tal-fond tal-konvenuti, izda fis-sistema tal-katusi tal-ilma tal-istess fond. Illi da parti taghhom, l-Ufficjali mid-Dipartiment tas-Sanita' ma sabu ebda ilma ma' l-art fil-fond tal-atturi meta huma wettqu l-ispezzjoni, madanakollu, setghu josservaw illi kien hemm problema ta' perkolazzjoni ta' ilma, ghaliex kien hemm bnadi fil-hitan u s-saqaf ta' dan il-*boat house* li kienu umduzi.

Illi l-Perit Hector Zammit iddikjara illi meta wettaq l-ispezzjoni fil-fond proprjeta' tal-atturi seta' jinnota illi kien hemm koncentrazzjoni ta' umidita' fil-parti tas-saqaf tal-*boat house* li jigi taht il-proprjeta' tal-konvenuti, u oltre li nnota li z-zebgha u tikhil kien qed jitqaxxar u jfarfar, kien hemm ukoll xi tbajja tal-ilma fil-madum tal-kcina, illi kienu ser jehtiegu li jigu mghorrka (*polished*). Illi nnota wkoll illi konsegwenza ta' din il-perkolazzjoni ta' ilma, grat xi hsara fil-parti ta' isfel ta' *kitchen unit*, li kienet ser tehtieg li

tinbidel. Illi minhabba l-fatt illi tali unit ma' kienx mghamul minn injam mastizz, allura dan kien xorob u assorba aktar ilma, u kienet gratlu hsara akbar. Illi f'dan ir-rigward, il-Perit zied l-istima dwar spejjez ta' tiswija bl-ammont ta' sitt mija u tletin ewro (€630.00) ma' dawk precedenti, li kienu relattivi ghax-xoghol ta' zebgha u *floor tile polishing* fost ohrajn, u li kienu jammontaw ghal elf u hames mitt ewro (€1,500.00). Illi l-istess Perit kellu okkazjoni li jidhol fil-fond tal-konvenuti, u hemm seta' jinnota u osserva illi kien hemm problema ta' umidita' fejn kien hemm il-pipes tas-servizzi, tant illi kien hemm anke l-ghaziz u tbajja mal-hitan minn fejn kienu ghaddejjin dawn il-katusi fil-bitha tal-appartament tal-konvenuti. Illi l-problema ma kienitx biss ta' umidita' izda perkolazzjoni ta' ilma gieri ghal gewwa l-fond tal-atturi.

Illi da parti taghha l-konvenuta ddikjarat illi meta hi u zewgha gew avvicinati mill-konvenut li mar jilmenta maghhom dwar il-perkolazzjoni ta' ilma ghal gewwa l-fond tieghu, huma hadu azzjoni immedjata sabiex jirrimedjaw il-problema. Illi l-konvenuta ddikjarat illi l-ewwel bidlu gulley, izda peress illi l-problema fil-fond tal-atturi ppersistiet, bidlu wkoll katusa. Illi saru wkoll testijiet tal-kulur minn Ufficjali mid-Dipartiment tas-Sanita' fis-sistema tad-drains tal-appartament tal-konvenuti, madanakollu, ma rrizulta ebda sinjal ta' dan il-kulur fil-fond tal-atturi, u ghalhekk setghu jikkonkludu li l-problema ma kienx fis-sistema tad-drains tal-appartament taghhom. Illi huma mbaghad ma baqghux jaghtu kaz l-ilmenti tal-attur, u dan minkejja li kien qed isostni illi kien ghad qed ikun hemm perkolazzjoni ta' ilma ghal gewwa l-fond tieghu. Illi eventwalment identifikaw is-sors tal-problema, u cioe' li kien hemm kanna maqsuma, li kienet isservi d-drains tal-kcina tal-appartament tal-istess konvenuti.

Illi l-istess konvenuti pprovaw jtaffu l-problema li nqalet bejn il-partijiet konsegwenza ta' din il-perkolazzjoni ta' ilma, u fil-fatt irrimedjaw parti mill-hsara li rrizultat fil-fond tal-atturi, u dan billi ghamlu xi xoghol ta' tibjid fil-fond tal-atturi. Illi dwar il-hsara lmentata mill-atturi, kien fadal li jsiru dawk ix-xogholijiet rimedjali fil-madum tal-fond, u dan billi jsir xoghol ta' *polishing* tal-madum, oltre li jinbidel il-

unit tal-kcina. Illi dwar il-*polishing* tal-madum, giet ipprezentata stima mill-atturi li tindika illi tali xoghol jammonta ghal erba' mija u hamsin ewro (€ 450.00).

Ikkunsidra,

Illi mid-deposizzjoni li nghatat mill-Perit Arkitett inkarigat mill-atturi sabiex jispezzjona l-fond taghhom, u d-deposizzjoni li nghatat mill-konvenuta, jidher illi l-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma kienet qed torigina minn xi katusi fil-fond tal-konvenuti. Illi l-konvenuti wettqu t-tiswija li kienet mehtiega fl-appartament taghhom, u konsegwenza ta' dan, il-problema ta' ingress ta' ilma ghal gewwa l-fond tal-atturi giet rizolta wkoll. Illi l-konvenuti wettqu wkoll xogholijiet ta' tiswija fil-fond tal-atturi, bhal m'huwa t-tibjid tal-hitan u saqaf li gew affettwati mill-perkolazzjoni msemmija, u l-atturi kienu sodisfatti b'dawn ix-xogholijiet.

Illi t-Tribunal jinnota li ghalkemm l-atturi kellhom jirriducu t-talba taghhom, sabiex jillimitawha ghall-ispejjez relattivi ghat-tiswija tal-madum tal-kcina fil-*boat house* u ghat-tiswija jew tibdil tal-unit tal-kcina – u dan kif gie verbalizzat fis-seduta tas-26 ta' Ottubru, 2012 – jidher illi l-atturi naqsu milli jghamlu dan. Illi madanakollu, jidher illi l-ammont reklamat huwa dak indikat fl-istima rilaxxjata minn Roderick & Silvio Frendo, li tinsab a fol. 51 tal-atti, u cioe' fl-ammont ta' erba' mija u hamsin ewro (€450.00). Illi f'dak li jirrigwarda l-unit tal-kcina, il-Perit Hector Zammit – permezz tar-rapport tieghu datat 16 ta' Jannar, 2012, li jinsab a fol. 26 tal-atti – kien iddikjara illi jehtieg illi jizdied l-ammont ta' sitt mija u tletin ewro (€630.00) mal-istima rilaxxjata minnu precedentement, u li kienet ta' elf u hames mitt ewro (€1,500.00). Madanakollu, it-Tribunal jinnota illi t-talba tal-atturi kienet, u baqghet, ghas-somma ta' elf u hames mitt ewro (€1,500.00), u ma saret ebda talba sabiex l-ammont reklamat jigi awmentat, u dan l-ammont kien jirrapprezenta l-ispejjez mehtiega sabiex tigi mwettqa t-tiswija deskritta u rizultanti mir-rapport tal-Perit, datat 2 ta' Novembru, 2010, li gie mehmuz mal-Avviz tat-Talba, u li jinsab a fol.2 tal-atti. Illi ghalhekk, fid-dawl ta' tali kunsiderazzjoni u tenut kont tal-fatt illi l-atturi naqsu milli jissostanzjaw l-istima moghtija mill-Perit dwar il-bdil

tal-unit tal-kcina, it-Tribunal huwa tal-fehma illi tali spiza m'ghandhix tigi kkunsidrata.

Illi f'dak li jirrigwarda l-madum tal-kcina, u li hija l-unika spiza li fadal pendenti u li dwarha hemm kontestazzjoni mill-konvenuti, gew ipprezentati xi ritratti li gew mehmuza mar-rapporti tal-Periti illi juru illi hemm parti mill-paviment tal-madum illi huwa mtebba. Illi ghalkemm l-atturi u l-Perit taghhom qed isostnu illi tali tbajja gew ikkawzati mill-ilma li dahal mill-proprjeta' tal-konvenuti, madanakollu, it-Tribunal huwa kemmxejn riluttanti illi jaccetta din it-tezi bhala wahda verosimili, u dan in kwantu ma jirrizultax kjarament xi hsara rrizultat f'dan il-madum. Illi fl-ebda waqt ma ngabet ebda prova mill-atturi dwar l-istat u kundizzjoni tal-madum qabel ma dahal l-ilma fil-*boat house* in kwistjoni, u ghalhekk ma jirrizultax sodisfacentement illi kien hemm xi tibdil, jew li rrizultat xi hsara f'tali madum, b'segwitu ta' dan l-ingress ta' ilma. Illi oltre dan, u tenut kont illi l-ilma li kien qed jidhol fil-fond proprjeta' tal-atturi kien ilma nadif, u mhux kontaminat, huwa ferm improbabbli illi kien ser jikkawza l-allegat hsara fil-madum li dwarha qed jilmentaw l-atturi, u cioe' xi tbajja fil-madum, sakemm dan il-madum ma kienx ta' xi kwalita' inferjuri, f'liema kaz allura, il-hsara ma tistax tigi attribwita unikament lill-konvenuti.

Illi ghalhekk, u fic-cirkostanzi, it-Tribunal huwa tal-fehma illi ma rrizultax sodisfacentement dak allegat mill-atturi, specifikament f'dak li jirrigwarda hsara fil-madum tal-*boat house* proprjeta' tal-atturi, u ghalhekk ser jghaddi sabiex jichad it-talba taghhom ghall-hlas tad-danni msemmija.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal qed jilqa' l-eccezjonijiet sollevati mill-konvenuti, qed jichad it-talba tal-atturi.

L-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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