MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR
GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tas-7 ta' April, 2014

Talba Numru. 993/2011

Joseph **Montesin**

Vs

1. **Ivan Falzon u**
2. **Paul Scott**

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-23 ta' Novembru, 2011** u li permezz taghha talab lill-intimati jhallsuh is-somma ta' seba' mija hamsa u sebghin euro [€775] u dan wara li ppremetta hekk:

> "L-attur qed jitlob lill-konvenuti sabiex ihallsu s-somma ta' sebgha mija, hamsa u sebghin euro (€775) rapoprezentanti danni sofferti mill-attur konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-proprjetajiet tal-konvenuti.
>
> Bl-ispejjez u bl-imghax skond il-ligi sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni".

Ra **r-risposta tal-intimat Ivan Falzon** minnu mressqa fid-9 ta' Jannar, 2014 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

> "Illi preliminarjament, jekk it-talbiet rikorrenti qeghdin isiru kontra l-intimat fil-kapacita tieghu ta' rappreżentant tal-condominium in kwistjoni, l-intimat m'huwiex il-legittimu kontradittur ta' dawk l-istess talbiet, u ghalhekk ghandu jiġi liberat mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra r-rikorrent.
>
> Illi sussidjarjament, u bla preġudizzju ghall-premess, fil-mertu t-talbiet rikorrenti fil-konfront ta' l-intimat huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
>
> Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.
>
> Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrent".

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 25 ta' Mejju, 2012 (fol. 13) u li permezz taghha ċeda l-kawza fil-konfront ta' l-intimat Paul Scott.

Ra l-verbal tat-12 ta' Lulju, 2013 fejn l-intimat ecceppixxa ulterjorment li l-azzjoni odjerna hija perenta a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra l-verbal tal-21 Jannar, 2014 fejn il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qieghed jitlob minghand l-intimat il-hlas tas-somma ta' €775 rapprezentanti danni sofferti minnu konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma minghand l-intimat. L-intimat Falzon laqa' ghal din it-talba billi qal li jekk it-talbiet rikorrenti qeghdin isiru kontrih fil-kapacita tieghu ta' rappreżentant tal-*condominium* in kwistjoni allura huwa ma huwiex il-legittimu kontradittur u konsegwentement ghandu jiġi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti. Fil-mertu, huwa qal li t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tieghu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Fis-seduta tat-12 ta' Lulju, 2013 l-intimat ecceppixxa li l-azzjoni odjerna hija perenta a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16.

Ikkunsidra;

2. **Ir-rikorrenti** ressaq affidavit u li permezz tieghu beda biex qal li f'Jannar, 2006 huwa kien diehel mill-bieb ta' barra ta' l-appartament tieghu u hemm ra l-ilma jcarcar mis-saqaf ghal fuq l-imsemmi bieb. Minhabba dan l-ingress ta' ilma bdew jintefhu x-xfura ta' fuq u ta' isfel ta' l-imsemmi bieb. Dik il-gimgha stess huwa kien mar ghand Mario Randon li kienet il-persuna li kienet tiehu hsieb l-appartament ta' Paul Scott li kellu l-appartament numru tnax (12) u li jiġi eżattament fuq l-appartament tar-rikorrenti. Dan Paul Scott kien jirrisjedi barra minn Malta u allura l-imsemmi Mario Randon kien jiehu hsieb l-appartament tieghu. Wara sab "*li l-ilma li kien diehel fil-flat tieghi kien gej mis-saqaf tal-flat 12*" (fol. 18). Kompla jghid li dan l-ingress ta' ilma "*... kien sar minhabba l-fatt li s-sid tal-penthouse is-Sur Falzon kellu xi haddiema li kienu qeghdin jghaddu bil-kraret mimlija b'gebel tqil min fuq il-bieb tal-bejt li jiġi eżatt fuq il-bieb ta' flat 12 li dan jiġi fuq il-bieb tieghi*" (fol. 18). Qal li dan il-garr tal-kraret ghamel hafna hsara l-ghaliex il-bieb tal-bejt u l-irhama tat-targa kienu tkissru. Barra minnhekk, kompla jghid ir-rikorrenti, "*... il-membrane li kienet imwahhla mal-hajt taht*

it-targa tal-bieb tal-bejt inqalghet minn mal-hajt u min hawn fejn kien diehel l-ilma" (fol. 18).

Waqt laqgha tal-*condominium* li kienet saret f'Jannar, 2006 Mario Randon kien talab lil Ivan Falzon biex jara x'jista jaghmel fuq l-ilma li kien diehel ġewwa u skond ir-rikorrenti "*... Falzon kien aċċetta li saret hsara u qalilna li kien ser jaghmel xi haġa meta jkun temp mhux bix-xita. Wara li kien spiċċa mix-xoghol tal-penthouse tieghu Falzon kellhu jaghmel tajjeb ghal bieb u irhama ġodda li tkissru*" (fol. 18).

Sadanitant, l-intimat Falzon kien prova jwahhal il-*membrane* mal-hajt però, peress li ma kienx sar xoghol sewwa, l-ilma xorta baqa diehel. Meta ra hekk, huwa kien kiteb lil Scott u lil Falzon biex jirranġaw din is-sitwazzjoni l-ghaliex il-hsara tieghu kompliet tikber.

Fis-7 ta' Marzu 2006 ir-rikorrenti kien gab perit biex jara l-hsara tal-bieb tieghu u kien anke tellaw fuq il-bejt biex jara min fejn kien diehel l-ilma. Filghaxija huwa reggha ra l-ilma jnixxi ghal fuq il-bieb tieghu u ghalhekk kien mar ikellem lil Scott li inzerta kien fl-appartament tieghu. Wara li kien urieh l-ilma li kien diehel mis-saqaf tieghu (ta' Scott) ghal fuq il-bieb tieghu (tar-rikorrenti) huma marru fuq il-bejt "*... u rajna li l-ilma kien diehel minn bejn il-membrane u l-hajt*" (fol. 18).

Fl-4 ta' Awwissu, 2007, ir-rikorrenti kien irċieva email minghand Paul Scott li kkonfermalu li l-ilma li kien dahal fil-flat tieghu u li baqa nieżel ghal ghand ir-rikorrenti kien b'rizultat tax-xoghol li kien sar mill-haddiema ta' Falzon.

Ir-rikorrenti kompla jghid li l-intimat kien kitiblu fit-13 u fl-20 ta' Lulju, 2007 fejn cahad li l-ilma kien dahal minhabba li l-membrane kienet inqalghet. Ir-raguni li ta' l-intimat kienet l-ghaliex kien hemm difett fil-bini.

Huwa kien inkariga lil Perit Mannie Galea sabiex jaghmel rapport dwar il-hsarat li kien ġarrab, liema rapport, jkompli jghid ir-rikorrenti "*... juri bic-car li l-bieb tieghi gie sfigurata minhabba li ntefah bl-ilma li ċarċar mis-saqaf li jiġi l-art ta' flat 12 u li l-bieb tieghu kien wkoll gie sfigurata bl-infieh ta' l-ilma li ċarċar mis-saqaf tieghu*" (tergo fol. 18).

Fl-2010, sid l-appartament numru tnax (12) kien ghamel spiża kbira biex isewwi l-bejt u tqeghdet membrane ġdida mas-saqaf kollu. F'Ottubru, 2010 r-rikorrenti ordna bieb ġdid u dan twahhal fid-19 ta' Mejju, 2011.

In kontro-ezami, huwa qal li l-hsara li huwa ġarrab minhabba l-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tieghu sehhet ghal habta tal-2005 u l-2006. Mitlub jispjega xi hsara ġarrab il-bieb tal-bejt li huwa ta' l-aluminium, ir-rikorrenti qal li dan kien imbarram.

Meta gie suggerit lilu li t-tiswijiet li wettaq l-intimat Falzon saru sabiex ma tigrix hsara fil-proprjeta tieghu, r-rikorrenti stqarr li dan mhux minnu "*... l-ghaliex huwa kien ammetta maghna illi kien ser jaghmel it-tiswijiet necessarji minhabba din il-hsara li sehhet*" (fol. 50). Tant hu hekk, kompla jghid ir-rikorrenti, li "*... s-Sur Falzon kien ghamel xi patching qabel ma ltaqa' maghna*" (fol. 50).

Ir-rikorrenti qal ukoll li fuq il-bejt hemm konsentura li tibqa ghaddejja minn fuq sa kważi isfel però, kompla jghid ir-rikorrenti, "*... l-ilma definittivament ma bediex diehel minn hemm. Il-bieb fil-fatt qieghed ferm iktar il-boghod minn din il-konsentura*" (fol. 50).

Dwar il-bieb li gie nstallat mir-rikorrenti wara li kien biddlu minhabba li kien intefah, huwa qal li jaqbel li dan il-bieb ġdid li ghamel jiswa iżjed minn dak li kellu.

3. **Il-Perit Mannie Galea** ikkonferma r-rapport imhejji minnu fuq talba tar-rikorrenti, liema rapport iġib id-data tal-5 ta' Novembru, 2009. Skond l-istess perit, "*it is certified that the percolating water is not originating from Apartment 12 (overlying apartment 9) but from some open joints at roof level since Apartment 12 is also suffering from similar damages*" (fol. 25).

4. **Mario Randon**, qal li n-neputija tieghu Catherine Scott flimkien ma żewġha Paul Scott kellhom l-appartament numru tnax (12) f'Bella Vista Court, ġewwa Rudolph Street, Sliema. Huwa żied ighid li n-neputija tieghu kienet talbitu sabiex jattendi ghal laqgha tal-*condominium* li kellha ssir. Dwar din il-laqgha, x-xhud qal li kien hemm xi diverbju bejn is-sidien ta' l-appartamenti l-ohra ghar-rigward ta' dhul ta' ilma mill-bejt però ma kien intlahaq l-ebda ftehim. Kompla jghid li "*kienu qeghdin jargumentaw però l-kwistjoni tidher li kienet tirrigwarda l-proprjeta tal-intimat Ivan Falzon*" (fol. 36). Qal ukoll li "*Ivan Falzon kien beda jissemma wkoll minhabba xi xogholijiet li kien ghamel fuq il-bejt*" (fol. 36).

5. **Carmelo Portelli**, prodott mill-intimat xehed bil-procedura ta' l-affidvit. Qal li jirrisjedi fl-appartament numru sebgha (7) f'Bella Vista Court, Sqaq Aroha, ġewwa tas-Sliema. Huwa qal li "*... l-attur Joseph Montesin kien ressaq ilment waqt meeting tal-condomini illi kien qed jidhollu l-ilma fil-proprjeta tieghu mill-konsenturi illi kien hemm fil-bini miz-zewg nahat tal-hitan ta' barra*" (fol. 57). Kompla jghid li fil-blokka fejn hemm l-appartament tar-rikorrenti kif ukoll fil-bejt komuni hemm diversi konsenturi fil-bini. Huwa esebixxa ukoll xi ritratti in sostenn ta' dan u li kienu ittiehdu f'Jannar, 2005. Qal ukoll li meta l-intimat kien qieghed jaghmel xogholijiet ta' tikhil u *membrane* fuq il-hitan esterni ta' l-appartament tieghu, huwa kien kiteb lir-rikorrenti sabiex jirranġa ma' l-intimat u juża l-haddiema u apparat li kien hemm sabiex ikomplu bix-xogholijiet mal-hitan ta' barra tal-appartament tieghu iżda ma kien irċieva l-ebda risposta.

6. **Saviour Barbara**, qal li huwa kien gie nkarigat mill-intimat fir-rebbiegha tas-sena 2006 sabiex jiehu hsieb ix-xogholijiet li kien ser jaghmel l-istess intimat fil-penthouse tieghu. Kompla jghid li "*peress illi ridna intellghu affarijiet bhal torba, tiles u nnizlu wkoll il-madum antik mill-penthouse ta' Falzon, sabiex ma naghmlux hsara lill-bejt konna ksejna l-bejt bil-folji tal-marine plywood kull meta kienu ser jghaddu l-haddiema minn hemm*" (fol. 59). Dan ghamluh sabiex ma ssirx hsara lill-bini u ma tittaqqabx il-*membrane* ta' fuq il-bejt.

L-intimat kien inkarigah ukoll sabiex jissorvelja x-xogholijiet li kienu qeghdin isiru meta huwa iddeċieda li jbiddel il-bieb tal-bejt u t-targa ta' l-irham li kien hemm. Kompla jghid ix-xhud li r-rikorrenti kien ta' sikwit jmur jara x-xoghol li kien qieghed isir fuq il-bejt. Qal li r-rikorrenti kien allega li bix-xogholijiet li kienu saru, kienet grat hsara fit-targa. Ix-xhud innega dan u qal li t-targa diġà kienet imxelfa qabel ma kienu bdew ix-xogholijiet u kien hemm ukoll sinjali ta' sadid. Meta t-targa tbiddlet, ikompli jghid ix-xhud, kien tela' r-rikorrenti u kien qallu li huwa kien sodisfatt bix-xoghol li kien qieghed isir. Qal li l-intimat kien qallu li ried ibiddel il-bieb ghaliex kien qieghed jidhol l-ilma minn dan il-bieb u allura meta bidlu, kien iddeċieda li jbiddel it-targa tal-irham ukoll.

Meta nqalghet it-targa, "*... konna ndunajna illi l-membrane ta' fuq il-bejt ma kienx ikompli taht il-bieb u t-targa u kien jieqaf eżatt qabel jibda l-bieb*" (fol. 59). Qal li fil-fatt, il-membrane kien beda jinqala minn din il-parti. Ghalaq billi qal li sakemm dam huwa jissorvelja x-xogholijiet, qatt ma ġiet ikkawżata hsara fil-partijiet komuni jew fuq il-bejt jew fuq il-bieb tal-bejt u t-targa.

7. **L-intimat** xehed ukoll bil-procedura ta' l-affidavit. Huwa qal li l-appartament numru sittax (16) f'Bellavista Court, Sqaq Aroha, ġewwa tas-Sliema kien xtrah fil-15 ta' Novembru, 2004. Il-proprjeta tieghu tinsab

f'livell iktar gholi mill-bejt tal-komun. Taht dan il-bejt hemm il-proprjeta ta' Paul Scott u taht il-proprjeta ta' dan hemm il-proprjeta tar-rikorrenti.

Qal li fl-2006, ir-rikorrenti kien gie elett bhala Chairman tar-Residents Association ta' Bellavista Court u dam sena jokkupa din il-kariga. Fis-sena 2006 huwa kien iddeċieda li jaghmel xi xogholijiet fl-appartament tieghu u ghal dan il-ghan, il-haddiema inkarigati minnu kienu jghaddu minn fuq il-bejt in kwistjoni. Cahad però li huma kienu kkawzaw xi hsara fuq l-imsemmi bejt. Qabel ma beda x-xogholijiet, huwa kien inkariga lil Perit Malcolm Gingell li kien qallu li l-membrane tal-bejt kien wasal biex jinbidel ghax ma kienx ghadu fi stat tajjeb. Ghax-xogholijiet, huwa kien inkariga lil Salvu Barbara sabiex jissorveljahom u dan kien qallu li sabiex ma ssirx hsara fuq il-partijiet komuni, kien jehtieg li jitpoġġew numru ta' marina plywood sheets. L-intimat xtara dawn il-folji u fil-fatt esebixxa riċevuta ta' l-istess. Qal li sussegwentement dawn il-folji kienu ntużaw biex jirranġa t-tankijiet tal-ilma tar-residenti li jinsabu fuq is-saqaf ta' l-appartament tieghu.

Kompla jghid li l-blokka tal-bini tan-naha ta' fejn ghandu l-proprjeta tieghu r-rikorrenti ma kienitx tinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. L-intimat rrefera ghal xi ritratti li huwa esebixxa ma l-affidavit tieghu u qal li dawn juru l-konsenturi li kien hemm fl-opramorta biswit il-bieb li jaghti ghall-bejt. Huwa spjega ukoll li skond ma juri r-ritratt IF6 (fol. 67) il-bieb tal-bejt li kien hemm dak iz-zmien u li baqa hemm sas-sena 2007 kien maqtugh minn mal-membrane u l-frame kien imsaddad. Dan ir-ritratt ittiehed fl-1 ta' Jannar, 2005.

Huwa qal li peress li l-membrane kien maqlugh sa mis-sena 2005 kien jidhol l-ilma tax-xita fil-kamra tal-bejt, liema dhul tal-ilma, kompla jghid l-intimat, kien dejjem jiżdied biz-zmien peress illi dan il-membrane kompla jinqala. Huwa esebixxa ritratt in sostenn ta' dan, liema ritratt gie mmarkat bhala dok. IF 7 (fol. 68). Ir-ritratti l-ohra li huwa esebixxa kollha juru l-ambjenti ta' fejn il-bieb tal-bejt.

Wara li kien lesta x-xogholijiet fl-appartament tieghu, l-intimat kien iddeċieda biex ibiddel il-bieb tal-bejt u t-targa in kwistjoni u dan peress li l-bieb kien qadim u t-targa imxelfa, apparti li min taht il-bieb tal-bejt li kien hemm kien qieghed jidhol l-ilma. B'hekk kien ser jwaqqaf l-ilma milli jidhol fil-parti komuni minn tahtu. Meta nqalghet it-targa l-qadima huwa irrejalizza li ma kienx hemm membrane taht il-bieb, u ghalhekk ha hsieb li tiġi applikata membrane taht il-bieb.

Qal li mal-hitan tal-appartament tieghu huwa kien applika l-membrane u li Carmel Portelli, wiehed mir-residenti tal-Bellavista Court kien staqsieh jekk kienx isib oġġezzjoni illi l-haddiema li kienu qeghdin jaghmlulu dawn ix-xogholijiet jibqghu ghaddejjin b'dan ix-xoghol fil-parti fejn kien hemm il-konsenturi fil-bini. Zied ighid li Portelli kien kellem lir-rikorrenti dwar dan, iżda l-istess rikorrenti qatt ma kien tah risposta u allura x-xoghol baqa qatt ma sar.

Dwar il-bieb il-gdid tar-rikorrenti, l-intimat qal li qabel ma nbiddel, dan kien maghmul minn materjal li huwa maghruf bhala MDF filwaqt li l-bieb il-gdid huwa tal-injam.

8. Fit-12 ta' Lulju, 2013 ir-rikorrenti spjega lit-Tribunal li "... *l-hsarat riskontrati fil-proprjeta tieghu gew kollha minn taht it-targa li taghti ghal barra l-bejt u dan meta l-intimat personalment jew tramite l-haddiema tieghu kienu qeghdin jghaddu minn fuq din l-istess targa sabiex jaghmlu x-xogholijiet ghal l-istess intimat. Illi b'konsegwenza ta' dawn ix-xogholijiet u peress li l-haddiema kienu qeghdin jghaddu b'mod frekwenti minn fuq it-targa imsemmija din inqasmet u b'hekk il-perkolazzjoni tal-ilma ghal gol proprjetà tar-rikorrenti kienet taf il-bidu taghha minn din it-targa mkissra*" (fol. 55). L-intimat cahad dan il-fatt.

Ikkunsidra ulterjorment;

9. L-ewwel u qabel kollox għandu jiġi deċiż jekk l-intimat ġiex imħarrek korrettament u dan in vista ta' l-ewwel eċċezzjoni tiegħu illi jekk it-talbiet rikorrenti qegħdin isiru kontra l-intimat fil-kapacita tiegħu ta' rappreżentant tal-condominium in kwistjoni, l-intimat m'huwiex il-leġittimu kontradittur ta' dawk l-istess talbiet, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjez kontra r-rikorrent. Jidher bic-car, waqt l-andament ta' dawn il-proceduri, li r-rikorrenti qiegħed ifittex lill-intimat personalment minħabba li, skond hu, waqt li l-intimat kien qiegħed jagħmel ix-xogħolijiet fl-appartament tiegħu li jinsab fil-livell tal-bejt daħal l-ilma u li dan ipperkola għal appartament tiegħu bil-konsegwenza li huwa issubixxa diversi ħsarat fl-appartament tiegħu. Għalhekk din l-ewwel eċċezzjoni tiegħu qegħda tiġi miċħuda u li huwa ġie mħarrek tajjeb.

10. Nghaddu issa biex nikkunsidraw l-eccezzjoni ulterjuri imqanqal mill-intimat fis-seduta tat-12 ta' Lulju, 2013 u cioe li l-azzjoni odjerna hija perenta a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16. Jirrizulta li x-xogholijiet fl-appartament tal-intimat kienu nbdew fl-2006 u li dik is-sena stess kienu tlestew. Ir-rikorrenti da parti tieghu jghid li *"... il-hsara minhabba l-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tieghi nghid illi dan kien ghal habta tal-elfejn u hamsa (2005) u l-elfejn u sitta (2006) però data preċiża ma niftakarx bhalissa*" (fol. 50). Fis-seduta miżmuma fil-21 ta' Jannar, 2014, ir-rikorrenti esebixxa kopja ta' ittra uffiċjali intavolata fis-27 ta' Novembru, 2009 u notifikata lill-intimat fit-2 ta' Dicembru, 2009. L-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 jghid li "*l-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn*". In vista ta' dak li inghad hawn, jirrizulta li meta r-rikorrenti kien intavola l-imsemmija ittra ufficjali, t-terminu preskrittiv kien diga iddekorra u konsegwentement, it-Tribunal qieghed jiddikjara li l-azzjoni tar-rikorrenti hija perenta.

11. In vista tal-fatt li t-Tribunal qieghed jilqa din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, huwa ser jieqaf hawn u mhux ser jidhol fil-mertu tal-kawza jew inkellha jkompli jeżamina l-eccezzjonijiet l-ohra ta' l-intimat.

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat u jiddikjara li huwa kien gie mharrek tajjeb, qieghed jilqa l-eccezzjoni ulterjuri tieghu tal-preskrizzjoni u konsegwentement jiddikjara li l-azzjoni mressqa mir-rikorrenti hija perenta a tenur ta’ l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Konsegwentement u in vista ta’ dak hawn deċiż, qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez ghar-rigward ta’ l-intimat Paul Scott ghandhom jiġu sopportati kollha kemm huma mir-rikorrenti, filwaqt li l-ispejjez l-ohra kollha ghandhom jiġu sopportati mir-rikorrenti in kwantu ghal hamsin fil-mija (50%) u mill-intimat Ivan Falzon in kwantu ghar-rimanenti hamsin fil-mija (50%).

< Sentenza Finali >

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