MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2014

Talba Numru. 1454/2010

Annie Bonello (K.I. 420330M)

vs

John (K.I. 22958M) u Sylvana (K.I. 333962M) konjugi Borg

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attrici **Annie Bonello** ppremettiet illi qed titlob lill-konvenuti sabiex ihallsu s-somma ta' elf tlett mija u tmenin ewro (€1380) rapprezentanti danni sofferti minnha fil-fond proprjeta' taghha numru 32, fi Triq il-Konti Ruggieru, Rabat, Malta stante perkolazzjoni ta'

ilma fil-fond adgjacenti li dak iz-zmien kien ghadu proprjeta' tal-konvenuti. Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 1 ta' Lulju, 2010 u bl-imghax skont il-ligi sad-data ta' l-effettiv pagament kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti li eccepixxew:

Illi t-talbiet attrici qed jigu respinti in vista tas-segwenti:-

1. Il-konvenut **John Borg** ma hux il-leggitimu kontradittur u kwindi ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li huwa qatt ma kien proprjetarju;

2. Illi fit-tieni lok u preliminarjament il-preskrizzjoni tal-azzjoni odjerna stante l-gheluq ta' sentejna u dana *ai termini* tal-Artikolu 2153 Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Nuqqas ta' responsabilita' legali tal-allegati danni da parti tal-konvenuti anke *in vista* tal-fatti li kwalsiasi danni li setghu saru, dawn sehhew minhabba negligenza *da parti* tal-istess attrici;

4. Illi l-konvenuta wkoll ma hiex il-legittimu kontradittur fil-konfront tat-talbiet attrici stante li l-proprjeta' in kwistjoni ma ghadhiex tappartjeni lilha sa mill-25 ta' Gunju, 2009.

5. Il-kwantum mitlub qed jigi kkontestat stante li hu ezagerat kif jirrizulta mill-kalkoli tal-Perit taghha stess. Bl-ispejjez kontra l-attrici minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Wara li t-Tribunal sema' x-xhieda u ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta' Jannar, 2014 li bih il-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra

It-talba odjerna hija ghall-hlas ta' danni allegatament sofferti mill-attrici stante perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-attrici ossia 32, Triq Konti Ruggieru, Rabat mill-proprjeta' adjacenti.

Annie Bonello ddikjarat illi l-fond taghha huwa 32, Triq Konti Ruggieru, Rabat mill-proprjeta' adjacenti illi l-konvenuti kellhom il-fond adjacenti. Sa mill-bidu kellha l-problemi mal-girien Borg, infatti mill-ewwel ma ridux ihallsu l-appogg u wara kellhom problema b'katusa. Fiz-zewg okkazzjonijiet kellha ddahhal Perit. Illi l-problema kienet li dahal l-ilma minghand il-proprjeta' ta' Borg *"kien tferrex mal-hitan u saqaf tant li kkawza wkoll moffa meta l-hitan u s-saqaf kienu gja lesti minn kollox."*

In kontro-ezami kkonfermat illi hi kienet qeghda taghmel ix-xoghlijiet fil-post taghha, u wara li s-Sinjuri Borg ghamlu x-xoghlijiet fil-post taghhom. Meta dahal l-ilma kienet kellmet lis-Sur Borg u kien qalilha biex tfittex lill-haddiema. L-aperturi ma kienux miftuhin meta dahal l-ilma.

Giet prezentata ricevuta tal-haddiem Anton Barbara biex jirranga id-danni li soffriet. (ara Dok AB 7 a fol 22)

Anton Barbara kkonferma l-ircevuta u li kien ghamel kisi, zebgha u l-materjal ta' zewg *bedrooms* u *washroom.* Iddikjara illi il-konsenturi tan-naha tal-girien kienu kollha mikxufin pero' jista jkun li l-hsara saret min-naha tal-attrici. Kien mar fuq il-post diversi drabi anke mal-Perit, pero' x-xoghol kien ghamlu wara sitt xhur, cioe' f'Lulju tal-2009.

Carmel Farrugia fl-affidavit tieghu ddikjara illi l-hsara li saret fil-fond tal-attrici kienet ikkawzata minhabba perkolazzjoni tal-ilma. *Illi waqt xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond 30, Triq Konti Ruggieru, Rabat, il-kuntrattur inkarigat mix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond 30, Triq Konti Ruggieru, Rabat , biex ghalih ikun possibli jibni fuq il-hajt tal-appogg bejn il-fondi 30 u 32, Triq Konti Ruggieru, Rabat, zarma t-tank tal-ilma, qala' l-kanen tal-ilma li kienu imwahhlin fuq il-hajt tal-appogg u halla ilma hiereg bla kontroll. L-ilma 'pperkola ghal gewwa l-fond 32, Triq Konti Ruggieru, Rabat u kkawza hsarat fil-finituri tad-dar kif deskritt permezz tar-ritratti annessi.*

Sylvana Borg iddikjarat illi il-fond 30, Triq Konti Ruggieru, Rabat kien tazzija ta' ommha. Illi dan il-fond gie mghoti lilha permezz ta' donazzjoni (ara dok SMB2). Illi dan il-fond kien jikkonsisti biss fi pjan terran bi gnien, kantina u l-arja ta fuq. Illi il-fond 30 u 32, Triq Konti Ruggieru, Rabat kienu darba dar wahda u infatti kellhom spira in komuni li tinsab fil-gnien tal-fond 30. Illi f'Lulju tas-sena, 2007, kienu hadu l-approvazzjoni mill-MEPA ghall-bini ta' sular iehor, estensjoni tal-pjan terran u zvilupp tal-gnien. Ghax xoghol ta' kostruzzjoni kienu nkarigaw lil Joe Demanuele. Hu beda jahdem minn Awwissu tas-sena 2007 sa Marzu 2008. Ix-xoghol strutturali tlesta f'Marzu, 2008 (ara dok SMB 3 u SMB 4). Tul iz-zmien tax-xoghlijiet qatt ma rcevew ilment minghand l-attrici. Kien biss permezz tal-ittra tal-10 ta' Jannar, 2009 li talbet hlas tal-appogg u tal-hsarat ta' hames mitt ewro (€500). Il-kontestazzjoni dwar il-hsarat kien li l-kuntrattur taghhom kien lesta ix-xoghlijiet madwar ghaxar (10) xhur qabel. Illi wara rcevew ittri datati Lulju, 2009 u Settembru, 2009 fejn il-kont tela' minn hames mitt ewro (€500) ghal elf u erbgha mitt ewro (€1,400). Il-fond 30, Triq Konti Ruggieru, Rabat nbiegh fil-25 ta' Gunju, 2009. Il-kawza odjerna nfethet fis-6 ta' Settembru, 2010. L-attrici bdiet xoghlijiet fuq il-post taghha fl- 2005 u baqghet taghmel ix-xoghol sa wara 2009. Fil-mument li kienet ilmentat li kienet sehhet il-hsara hi kellha l-post minghajr aperturi. Sakemm bieghu l-post taghhom il-fond ta' Bonello kien kollu minghajr aperturi.

Xehed **John Borg** li qal li l-post tal-attrici kellu biss sular wiehed (ara Dok JB1) u ghalhekk hi bniet sular iehor u fuqu *washroom.* Kienet ukoll waqqghet kmamar fl-ewwel sular u regghet bniethom. Il-proprjeta' ta' Borg u Bonello kellu spira in komuni. Minghajr ma kellmuh il-haddiema ta' Bonello, kienu ghaddew katusa fil-hajt ta' Borg. Konferma illi hu kien

ghamel ix-xoghlijiet fil-post, zied sular u hareg hames piedi fil-gnien. Ix-xoghlijiet saru fl-2007 u spiccaw fl-2008. Sakemm bieghu l-post fil-25 ta' Gunju, 2009 l-attrici kienet ghadha ghaddejja bix-xoghlijiet taghha. Qatt ma kellmithom dwar il-hsarat sakemm bieghu il-post. F'Jannar tal- 2009 kienu rcevew ittra biex ihallsu tal-appogg u ghall-hsarat. John Borg u Sylvana Borg in kontro-ezami kkontestaw illi kienu jafu bid-danni qabel Jannar, 2009. Gie ikkuntestat ukoll li l-bennej halla jidhol l-ilma.

Ikkunsidera :

1. Fl-ewwel lok it-Tribunal ghandu jindirizza z-zewg eccezzjonijiet preliminari *ossia* illi John Borg ma huwiex il-legittimu kontradittur. It-Tribunal qed jaghmel referenza ghad-dokument 'SMB 2'[1] li jindika bic-car illi Sylvana Borg kienet sid il-proprjeta' ad eskluzzjoni tar-ragel taghha John Borg. Fid-data 20ta' Dicembru, 2003 [2] kienet rceviet il-fond in kwistjoni 52, (illum 30) Triq il-Konti Ruggieru, Rabat minghand Maria Carmela Vella. Illi ghalhekk it-Tribunal qieghed jillibera lill-John Borg mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Il-konvenuta Borg eccepixxiet il-preskrizzjoni ta' sentejn *a tenur* tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dan l-Artikolu jippreskrivi l-azzjoni ghad-danni mhux naxxenti minn reat kriminali.

[1] a fol 54 tal-process
[2] Nutar Clinton Belizzi 591 insinwat 8/1/2004

Huwa pacifiku illi l-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn dak inhar li l-azzjoni tista' tigi ezercitata. Ghalhekk, it-Tribunal irrid jara meta twieled id-dritt tal-attrici biex tagixxi kontra l-konvenuti biex jistabillixxi jekk skadiex il-perjodu li fih tista tiehu passi fil-Qorti.

Fil-kawza **Carmelo Agius Fernandez et vs Dr. Filippo Nicolò Buttigieg**,[3] l-Onorabbli Qorti Civili ddikjarat li:

"Il-preskrizzjoni estintiva tibda biss meta jitwieled id-dritt jew l-azzjoni li ghandha testingwi "

Illi l-azzjoni bdiet permezz ta' ittra ufficjali fejn intalab il-hlas tad-danni ghall-hsara kagunata li giet prezentata fl-1 ta' Lulju, 2010.

Fil-kaz odjern id-data ezatta ta' meta setghet twieldet l-azzjoni ma hiex cara. Mill-provi jirrizulta illi x-xoghlijiet rimedjali ghall-hsarat saru f'Lulju, 2009, sena qabel, u l-hlas ta' dan sar f'Awwissu, 2009. [4] Illi Anton Barbara, l-haddiem tal-attrici stess ikkonferma illi mar jara il-fond qabel dan iz-zmien '*jiena x-xoghol kont ghamiltu xi seba xhur wara … jekk jiftakar sew kien ghamlu f'Lulju 2009'*

Illi ma kienx hemm dati mar-ritratti esebiti mal-affidavit tal-Perit Carmel Farrugia u lanqas ma jindika meta ghamel l-access fuq il-post.

[3] Qorti Civili 18ta'April 1953)
[4] Ara xhieda ta Anton Barbara

Min-naha taghhom is-Sinjuri Borg bieghu l-proprjeta taghhom fil-25 ta' Gunju, 2009. [5] It-tnejn iddikjaraw illi x-xoghlijiet kienu kompleti sa Marzu, tal-2008. Gie pprezentat kopja tal-kont tal-haddiema ta' Mr. Joseph Demanuele, datat 16 ta' Mejju, 2008 (ara Dok SMB4). Fl-ittra tieghu datata 10 ta' Marzu, 2009, il-Perit Borg Hayman (Perit tal-konvenuti) ikkonferma illi x-xoghlijiet fil-fond 30, Konti Ruggieru, Rabat, kienu tlestew ghaxar xhur ilu, *ossia* Mejju, 2008. Illi ghalkemm hemm diskrepanza fid-dati, jidher, illi jekk kien hemm hsara kagunata u l-hsara kien kagunat mix-xoghol tal-kuntrattur, dan bilfors kellu jkun qabel ix-xahar ta' Lulju, 2008. Kemm l-attrici u anke l-Perit Farrugia ddikjaraw illi l-hsara saret minhabba l-kuntrattur. *'Illi waqt xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond 30, Triq Konti Ruggieru, Rabat, il-kuntrattur inkarigat mix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond Triq Konti Ruggieru, Rabat, biex ghalih ikun possibli jibni fuq il-hajt tal-appogg bejn il-fondi 30 u 32 Triq Konti Ruggieru, Rabat, zarma t-tank tal-ilma, qala' l-kanen tal-ilma li kienu imwahhlin fuq il-hajt tal-appogg u halla ilma hiereg bla kontroll. L-ilma iperkola ghal gewwa l-fond 32, Triq Konti Ruggieru, Rabat u kkawza hsarat fil-finituri tad-dar kif deskritt permezz tar-ritratti annessi'.*

Fit-trattazzjoni tieghu l-Avukat difensur tal-attrici ghamel referenza ghall-ittra prezentata fejn giet offruta s-somma ta' mitejn ewro (€200). Ghalhekk, skont hu, t-talba m'hijiex preskritta ghaliex kien hemm interruzzjoni tal-preskrizzjoni.

[5] Ara dokument SMB 11 esebit a fol 64

Fil-kawza **Tabone Qabel Stellini Mary Rose Vs Vassallo Silvio Pro Et Noe**[6] *……. hu ormai saldament pacifiku illi hekk kif tigi eccepita l-preskrizzjoni, in kwantu din timporta presunzjoni ta' pagament, il-pretiz kreditur jista' jikkumbattiha b'diversi modi. Jew billi jaghti l-gurament lill-konvenut, jew b'xi mezz iehor permess mil-ligi, cioe', l-inamissibilita` ta' dik il-preskrizzjoni, u l-inapplikabilita` taghha, jew l-interruzzjoni jew is-sospensjoni taghha (Kollez Vol XXVIII pI p93; Vol XXXVII pII p626).*

Galadarba allega illi il-preskrizzjoni giet interotta, l-attrici kellha l-obbligu ggib prova ta' din l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni, u kif rilevat fl-istess kawza fuq citata: *"jekk dwar din l-interruzzjoni hemm konflitt ta' provi, allura l-konsegwenza m'hijiex li ghandha tigi michuda l-preskrizzjoni, imma dik kuntrarja, li ghandha tigi akkolta, peress li l-posizzjoni guridika tkun li mentri jkun fatt li ghadda t-terminu tal-preskrizzjoni, ikun ugwalment fatt illi l-atturi ma ssodisfawx lill-Qorti li kien hemm interruzzjoni." (**Kollez. Vol. XXX pI p989**)*

In *ogni caso* amissjoni trid tkun cara u inekwivoka u f'dan il-kaz mill-atti u mix-xhieda ma harigx illi kien hemm ebda rikonoxximent *da parti* tal-konvenuta ta' xi responsabilta' anzi pjuttost il-kuntrarju. Illi anke li kieku, l-ittra stess tikkonferma illi l-konjugi Borg qatt ma amettew illi kkawzaw hsarat, anzi pjuttost il-kuntrarju, huma qatt ma accettaw responsabilita', illi infatti flimkien mal-offerta ta' mitejn ewro (€200) nkiteb is-segwenti: *il-konjugi Borg jirrispingu kull responsabilta' ghall-allegat danni. Madankollu, minghajr pregudizzju huma disposti jhallsu s-somma ta' mitejn ewro (€200)*

[6] Qirti tal_appel inferjuri – Imh Philip sciberras 24/3/2004

bhala att ta' rieda tajba sabiex ma jkunx hemm aktar vertenzi bejn il-partijiet.

Fil-fehma tat-Tribunal, il-hsara li giet kagjonati, kienet wahda pjuttost immedjata ghaliex giet ikkawzata minn azzjoni ta' kuntrattur fejn qala' kanen u pipijiet tal-ilma u l-ilma xarrab is-soqfa tal-attrici. Illi jemmen illi dan sehh qabel Lulju, 2008 u ghalhekk l-azzjoni hija preskritta.

DECIDE

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jilqa' l-eccezzjoni tal- preskrizzjoni u jichad din it-talba.

Bl-ispejjez kollha a karigu tal-attrici.

< Sentenza Finali >

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