MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 395/2010

Josephine Gauci

(I.D. 670030(M))

vs

David Stellini

(I.D. 464963 (M))

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-20 t'April, 2010, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

1.1. Illi permezz ta' kuntratt datat it-12 t'Awissu, 2006, in atti tan-nutar Dottor Clyde La Rosa, xtrat appartament bin-numru 7, *Shore Bridge Buildings*, Triq Reid, Il-Gzira, (ara foll 4);

1.2. Illi l-intimat hu sid tal-"*penthouse"* fuq l-istess blokk t'appartamenti fejn hemm dak tar-rikorrenti, u hu effettivament sitwat immedjatament fuqhu;

1.3. Illi qed jidhol ilma fl-appartament tar-rikorrenti minn dak tal-intimat;

1.4. Illi dan l-ilma qieghed jikkawza hsara fil-proprjetà tar-rikorrenti kif ikkonfermat mill-perit Victor Torpiano f'rapport datat il-25 ta' Jannar, 2008, (ara foll 9);

1.5. Illi ghalkemm interpellat biex jirrimedja s-sitwazzjoni li zviluppat, l-inkonvenjent riskontrat ghadu prezenti u qieghed jizdied tant, li qeghda wkoll tizdied il-hsara fil-proprjetà tar-rikorrenti;

1.6. Illi in vista tal-premess ir-rikorrenti aderiet din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunità iwiegeb ghat-talbiet taghha u jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.6.1. Tikkundanna lill-intimat biex fi zmien qasir u perentorju deciz mill-qorti, jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega fil-proprjetà tieghu u tar-rikorrenti biex ma tkomplix il-perkolazzjoni ta' l-ilma fl-appartament tal-istess rikorrenti u b'hekk ma tkomplix issir hsara, u dan, taht is-supervizjoni ta' perit nominat mill-istess qorti;

1.6.2. Tawtorizza lir-rikorrenti biex fin-nuqqas, ix-xogholijiet isiru mir-rikorrenti a spejjez tal-intimat;

1.6.3. Tiddikjara lill-intimat responsabbli ghall-hsarat kollha ikkawzati fil-fond tar-rikorrenti b'rizultat tal-perkolazzjoni ta' l-ilma fil-proprjetà taghha mill-fond proprjetà tal-intimat;

1.6.4. Tillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti, u dan, permezz ta' perit nominat appozitament;

1.6.5. Tikkundanna lill-intimat ihallas l-ammont ta' danni kollha sofferti mir-rikorrenti hekk likwidati;

1.6.6. Bl-ispejjez kontra l-istess intimat;

2.0 Rat ir-risposta guramentata datata t-28 t'Ottubru, 2010, li permezz taghha l-intimat irrisponda sintetikament bil-mod segwenti:

2.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

2.2. Illi ghalhekk l-istess talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante:

2.2.1. Illi mhux minnu li qieghed jidhol ilma fil-fond tar-rikorrenti mill-fond tieghu;

2.2.2. Illi mhux minnu li gew hekk ikkawzati hsarat fil-fond tar-rikorrenti;

2.2.3. Illi l-intimat già ghamel tajjeb ghall-hsarat minimi ghall-ahhar ikkagunati fil-fond tar-rikorrenti, u dan, wara rapport peritali datat il-25 ta' Jannar, 2008, (ara foll 9);

2.2.4. Illi wara tali riparazzjoni indikata fil-paragrafu precedenti, ma gewx ikkagunati hsarat ohra fil-fond tar-rikorrenti, u ghalhekk ma soffriet l-ebda danni;

2.2.5. Illi m'hemmx danni x'jigu likwidati;

2.3. Salv eccezzjonijiet ohra;

3. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat is-26 ta' Mejju, 2011, li permezz tieghu hatret perit tekniku *ai fini* tal-procedura, (ara foll 27);

4. Rat ir-relazzjoni tal-istess perit tekniku datata s-16 ta' Mejju, 2012, (ara foll 37 u 41 *et sequitur*);

5. Rat id-digriet taghha datat id-9 ta' Jannar, 2014, li permezz tieghu, wara talba oppozita ghall-istess mill-abbli rapprezentant legali tal-kontendenti, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kawza bil-modalità hemm indikata, (ara foll 156);

6. Rat is-sottomissjonijiet skritti tar-rikorrenti datati l-4 ta' Marzu, 2014, (ara foll 173);

7. Rat in-nota responsiva tal-intimat datata l-14 t'April, 2014, (ara foll 187);

8. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti flimkien mad-dikjarazzjonijiet guramentatiipprezentati in atti;

9. Semghet ix-xhieda prodotta quddiemha;

10. Semghet biss lill-abbli rapprezentanti legali tar-rikorrenti;

11. Tirrileva li fl-udjenza rizervata appozitament ghat-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet l-intimat u l-abbli rapprezentant legali tieghu ghazlu li ma jidhrux;

Ikkunsidrat:

12.0. Illi in esekuzzjoni tal-inkarigu tieghu l-abbli perit tekniku involut sintetikament irrelata bil-mod segwenti:

12.1. **Hsarat fil-fond tar-rikorrenti:**

12.1.1. Illi dawn jikkonsistu sintetikament fi tbajja u tfarfir fis-saqaf tal-kamra tas-sodda; fis-saqaf u hajt tal-kuritur kif wiehed jidhol mill-bieb ta' barra; mas-*ceiling rose* fis-saqaf tal-kamra tal-banju; tfaqqieh fil-konkos stante li ssadded ix-xibka; tebgha fil-hajt tal-kcina taht is-saqaf u *graffito* mal-opramorta li inqalà minn mal-hajt, u minn mas-saqaf tal-gallarija; tbajja fil-*light fitting* fis-saqaf tal-gallarija, u tbajja ohra mal-koxox tal-bieb tal-kamra tas-sodda;

12.2. **Il-Kawza tal-imsemmija hsarat:**

12.2.1. Illi l-parti l-kbira tal-appartament tar-rikorrenti hu taht it-terrazzin tal-intimat;

12.2.2. Illi t-terrazzin tal-intimat hu miksi bil-madum u hu miftuh ghall-elementi;

12.2.3. Illi l-istess terrazzin ghandu fetha kbira kollha hgieg, (ara foll 58);

12.2.4. Illi fl-istess hemm fetha li fiha "... dorga li fiha jaqleb l-ilma tat-terrazzin" (ara foll 47, 58 u 64);

12.2.5. Illi hemm ukoll *gulleys* li fihom jaqleb l-ilma tat-terrazzin u li vicin wiehed minnhom l-intimat ghamel *"drain"* ghat-triq biex kemm -il darba il-*gulleys* u d-dorga ma jlahhqux mal-ammont t'ilma li jistà jkun hemm, dan jigi indirizzat ghal barra t-triq, (ara foll 47 u 64);

12.2.6. Illi minn spezzjoni fuq il-post irrizultaw li kien hemm fili miftuha, (ara foll 47 u 59), u nuqqas ta' *sealer*, (ara foll 47);

12.2.7. Illi f'tentattiv li tigi rizolta l-vertenza in dizamina jirrizulta li saru diversi xogholijiet rimedjali, izda dawn xorta irrizultaw inutili, (ara foll 48);

12.3. **Is-sors tal-perkolazzjoni riskontrata:**

12.3.1. Illi l-perkolazzjoni in dizamina hi rizultat tas-segwenti:

12.3.1.i. Spazju bejn il-madum u l-gonot bejn il-finituri;

12.3.1.ii. *"Drains"* difettuzi li ghaddejjin minn taht il-madum;

12.3.2. Illi l-ilma xorta qed jipperkola ghand ir-rikorrenti nonstante li hemm *"water proofing membrane"*;

12.3.3. Illi il-kawza ezatta tal-perkolazzjoni riskontrata ma tistax tigi accertata stante li din mohbija taht il-madum tal-terrazzin tal-intimat;

12.3.4. Illi jekk alternattivament il-kawza hi minhabba l-madum, tant jirrizulta li hemm xquq irqaq, li dawn ma jidhrux fl-ghajnejn, (ara foll 49);

12.3.5. Illi id-difett li qed jaghti bidu ghall-problemi riskontrati jinsab fil-proprjetà tal-intimat, (ara foll 49);

12.4. **Ir-Rimedju Awspikat:**

12.4.1. Illi r-rimedju tal-hsarat riskontrati jinvolvu l-qlugh tat-terrazzin tal-intimat li jkollu jsir mill-gdid, (ara foll 49);

12.4.2. Illi ghalhekk ikun mehtieg intervent fuq il-finituri u fuq id-*"drains"* fit-terrazzin tal-intimat;

12.5. **Xogholijiet Rimedjali ghand ir-Rikorrenti:**

12.5.1. Illi dawn ikunu jirrikjedu interventi fuq ix-xibka tas-saqaf tal-kuritur; tibjid tas-saqaf u hitan tal-kuritur u tal-kamra tas-sodda u xogholijiet ohra ta' elettriku;

12.6. **Danni sofferti mir-Rikorrenti:**

12.6.1. Illi d-danni in dizamina jikkonsistu fil-valur tax-xogholijiet rimedjali rezi hekk necessarji, (ara foll 52);

12.6.2. Illi l-ammont generali involut fir-rigward jammonta ghal tlett elef, mija u tnejn u sittin Ewro, (€3,162.00) kif rilevat mill-istess perit tekniku nominat, (ara foll 52);

Ikkunsidrat:

13. Illi din il-qorti ma ssib xejn x'ticcensura fl-operat tal-espert tekniku nominat kif minnu espost fir-relazzjoni tieghu u ghalhekk taghmel taghha l-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet minnu esposti fl-istess relazzjoni;

Ikkunsidrat:

14. Illi tinnota bi pjacir li r-relazzjoni bejn il-kontendenti irrizultat li kienet wahda ta' ko-operazzjoni bejniethom stante li tul il-procedura gew riskontrati diversi tentattivi biex il-kontendenti jirrizolvu l-vertenza li qamet bejniethom bl-aktar mod ko-operattiv - haga però, li nonostante l-isforzi riskontrati, xorta ma sehhitx;

Ikkunsidrat:

15. Illi mix-xhieda ipprezentata u mill-analizi tekniku fuq sintetikament espost jirrizulta assodat li l-fond proprjetà tar-rikorrenti hu il-fond li qed jissubixxi l-hsarat riskontrati rizultat ta' l-inadegwatezzi strutturali elenkati mill-abbli perit tekniku fir-relazzjoni erudita tieghu;

16. Illi fir-rigward, l-intimat ma irnexxielu jipprezenta l-ebda risposta sufficjenti li tezonorah;

DECIDE:

17.0. Illi għalhekk din il-qorti hi sodisfatta li mill-provi kollha riskontrati r-rikorrenti ipprovat il-kaz tagħha skont il-ligi, u konsegwentement, filwaqt li tirrespingi ir-risposti kollha tal-intimat, takkolji it-talbiet kollha tar-rikorrenti u għalhekk, in vista tal-premess:

17.1. Tiddikjara lill-intimat David Stellini responsabbli għall-ħsarat kollha ikkawzati mill-fond tar-rikorrenti Josephine Gauci, numru 7, *Shore Bridge Buildings*, Triq Reid, il-Gzira, b'rizultat tal-perkolazzjoni ta' l-ilma fl-imsemmi appartament tagħha mill-"*penthouse*" fl-istess blokk t'appartamenti fejn jinsab dak tar-rikorrenti u li hu sitwat immedjatament sovrastanti l-istess appartament;

17.2. Tikkundanna lill-fuq imsemmi intimat biex fi zmien sitt (6) gimgħat millum l-istess intimat David Stellini jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha meħtiega fil-proprjetà tiegħu u tar-rikorrenti biex jelimina l-perkolazzjoni ta' l-ilma fl-appartament tar-rikorrenti u b'hekk, ma tkomplix taggrava ruħha il-ħsara s'issa riskontrata;

17.3. Illi x-xogħolijiet riferiti fil-paragrafu precedenti għandhom isiru taħt is-supervizjoni tal-istess perit tekniku già nominat in atti;

17.4. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tlett elef, mija u tnejn u sittin Ewro, (€3,162.00), kif già determinat mill-perit tekniku fuq già riferit;

17.5. Tikkundanna wkoll lill-intimat David Stellini biex iħallas l-ammont likwidat fil-paragrafu precedenti lir-rikorrenti Josephine Gauci;

17.6. Bl-ispejjez kontra l-intimat fuq già indikat.

< Sentenza Finali >

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